

# Wohnungsabgaben im Wochenrhythmus

## Interview mit Geschäftsführer Armin Isler und Bewirtschafter Angelo Pozzi von der Dr. Stephan à Porta-Stiftung

Bei einem Erneuerungsbauprojekt einer Siedlung erfolgen in aller Regel die Wohnungsabgaben und der Baustart auf einen einzelnen Stichtag. Nicht so in diesem Fall: Bei der Siedlung Egli-/Hohl- und Eichbühlstrasse in Zürich mussten die Abgaben etappenweise im Wochenrhythmus über vier Monate vorgenommen werden. Die Eigentümerin Dr. Stephan à Porta-Stiftung und das Juwo als Zwischennutzer stellten sich der Herausforderung gemeinsam. Armin Isler und Angelo Pozzi erzählen von den Erfahrungen.

Text und Interview: Patrik Suter und Martina Dettling  
Fotos: Juwo und Dr. Stephan à Porta-Stiftung

### Wieso haben Sie sich als Eigentümerin für etappierte Abgaben entschieden?

Armin Isler: Drei wesentliche Gründe sind für unseren Entscheid verantwortlich:

- Da Wohnraum in der Stadt Zürich ein rares Gut ist, wollten wir sämtlichen Bewohner\*innen ermöglichen, so lange wie möglich in ihren Wohnungen zu bleiben.
- Grössere Leerstände über eine längere Zeit und dadurch mögliche Besetzungen wollten wir vermeiden.
- Die erforderliche Schadstoffsanierung konnte optimal mit den etappierten Abgaben koordiniert werden.

### Was waren die administrativen und organisatorischen Herausforderungen?

Armin Isler: In einem ersten Schritt war die Reihenfolge der Etappierung festzulegen. Dabei galt es, die Ansprüche der Architekten (bautechnisch optimal) mit den Ansprüchen und Wünschen der verbleibenden Mieter\*innen in Einklang zu bringen. Es mussten rechtlich verbindliche Erstreckungsvereinbarungen ausgefertigt werden. Zudem musste sichergestellt werden, dass alle Mieter\*innen ihren Abgabetermin genau kannten, was in einigen Fällen enorm Zeit beanspruchte (personalisierte Informationsschreiben, motivierende Gespräche usw.). Die Vermittlung von Ersatzwohnungen in anderen Siedlungen und die Koordination der Auszugstermine usw. forderten die Bewirtschafter\*innen stark.

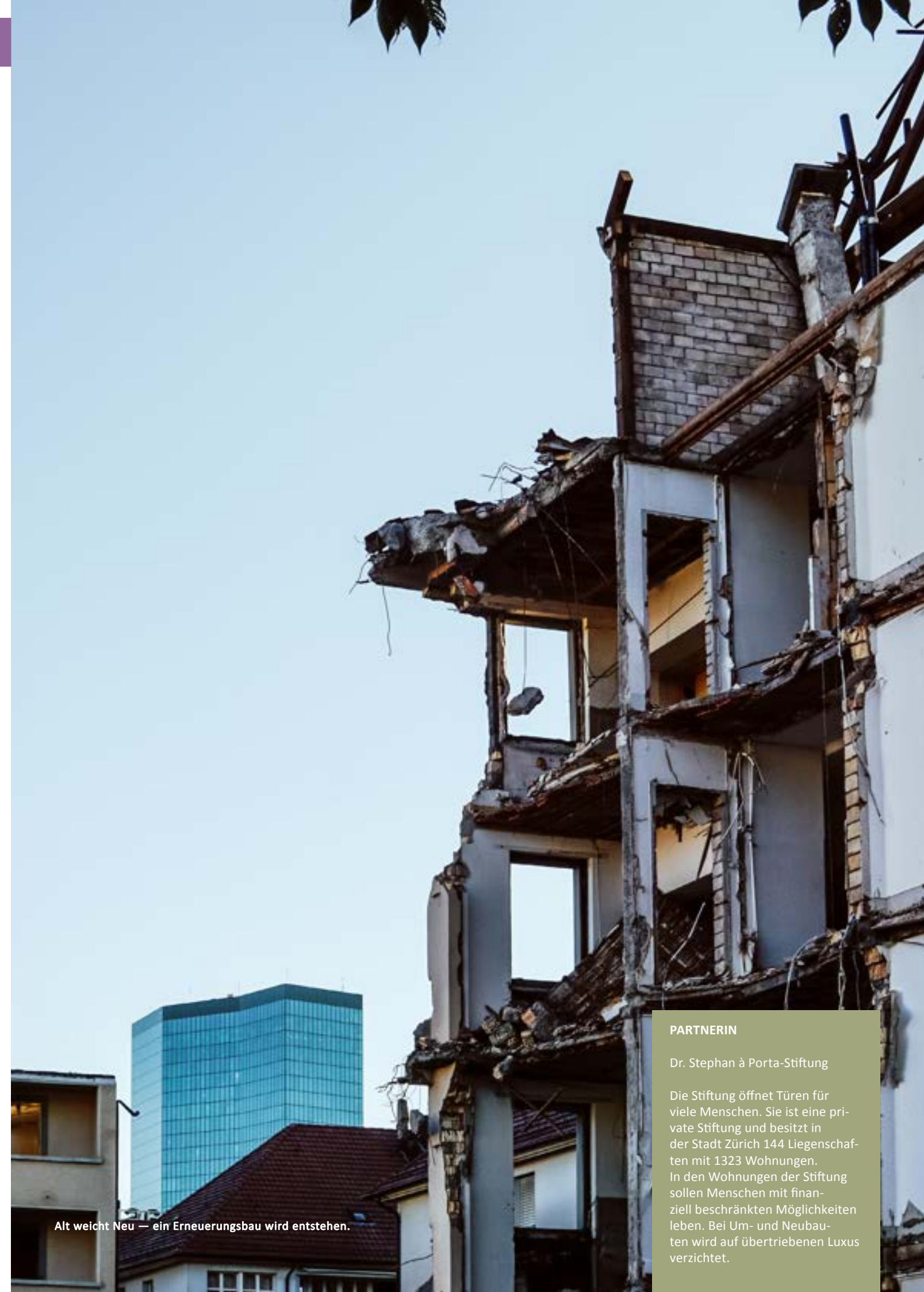
Der Zwischennutzung durch das Juwo (80% der 199 Wohnungen) ist es zu verdanken, dass die Wohnungsabgaben geradezu problemlos verliefen. Erheblich schwieriger und zeitintensiver war das Engagement für die bisherigen Mieter\*innen.

Die Zwischennutzung durch das Juwo dauerte bei verschiedenen Wohnungen mehrere Jahre. Während der ganzen Zeit funktionierte die Zusammenarbeit mit dem Juwo hervorragend: professionell, unkompliziert und ganz nach unserem Geschmack, ohne unnötige administrative Zusatzschlaufen.

«Während der ganzen Zeit funktionierte die Zusammenarbeit mit dem Juwo hervorragend: professionell, unkompliziert und ganz nach unserem Geschmack, ohne unnötige administrative Zusatzschlaufen.»



Armin Isler, Geschäftsführer Dr. Stephan à Porta-Stiftung



Alt weicht Neu — ein Erneuerungsbauprojekt wird entstehen.

### PARTNERIN

Dr. Stephan à Porta-Stiftung

Die Stiftung öffnet Türen für viele Menschen. Sie ist eine private Stiftung und besitzt in der Stadt Zürich 144 Liegenschaften mit 1323 Wohnungen. In den Wohnungen der Stiftung sollen Menschen mit finanziell beschränkten Möglichkeiten leben. Bei Um- und Neubauten wird auf übertriebenen Luxus verzichtet.





Die Abrissarbeiten schreiten voran — bis schliesslich alle Gemäuer verschwunden sein werden.



**Wie sind die etappierten Abgaben vor Ort abgelaufen, gab es Unerwartetes?**

Angelo Pozzi: Aus meiner Sicht verlief die Entmietung der Liegenschaften im Grossen und Ganzen störungsfrei und gut. Neu und unerwartet waren die COVID-19-Massnahmen und die Graffiti-Sprayerien in einigen Wohnungen, verursacht durch die Bewohner\*innen.

**Wie haben Sie die Zusammenarbeit mit dem Juwo empfunden?**

Angelo Pozzi: Vor allem hat mir an Juwo die partnerschaftliche und kollegiale Zusammenarbeit mit den Mitarbeiterinnen vor Ort gut gefallen. Die authentischen, souveränen und empathischen Persönlichkeiten der Mitarbeiterinnen werden mir in positiver Erinnerung bleiben. Bei Unerwartetem oder Problemen vor Ort hat mir die Handhabung des Risikomanagements von Juwo sehr gut gefallen. Auch die Arbeitsvorbereitung, Zuverlässigkeit und das Engagement der Mitarbeiterinnen war super. Die Kommunikation und die Abläufe waren gut organisiert. Es war nicht immer einfach, den Erwartungen oder Vorstellungen aller Beteiligten gerecht zu werden. Die Kritik- und Konfliktfähigkeit der Mitarbeiterinnen in solchen Situationen war meiner Meinung nach hervorragend.

«Die authentischen, souveränen und empathischen Persönlichkeiten der Juwo-Mitarbeiterinnen werden mir in positiver Erinnerung bleiben.»



Angelo Pozzi, Bewirtschafter Dr. Stephan à Porta-Stiftung



Alles leer — die Mietenden sind pünktlich ausgezogen.



Ausgekocht — die Wohnungen wurden von Juwo termingerecht zurückgegeben.

**DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE**

Die Siedlung umfasst insgesamt 24 Häuser mit 199 Wohnungen und einem Ladenlokal.

Erste Abgabe: 2. Juni 2020  
Letzte Abgabe: 5. Oktober 2020

Abgegebene Häuser:	24
Juwo-Wohnungen:	158
Juwo-Mieter*innen:	311
Anschluss-Lösungen:	192