

## **Jahresbericht 2012 der Genossenschaft *GenerationenWohnen***

(Gekürzte Version)

Im Berichtsjahr ist die Verwaltung (Vorstand) dreimal zu einer Sitzung zusammen getreten, und zwar am 15.05.12, am 10.09.12 und am 14.12.12. Letztere zwei Sitzungen waren „erweiterte“ Verwaltungssitzungen, zu denen alle Genossenschaftsmitglieder eingeladen wurden. Am 25.06.12 fand zudem die ordentliche Generalversammlung und am 01.09.12 eine ausserordentliche GV statt.

### **1. Mutationen**

Frau **Marianne Gautschi** und Frau **Lee Streit** haben der Verwaltung ihren Rücktritt als Verwaltungsmitglied (Vorstand) auf Ende 2012 schriftlich mitgeteilt. Für ihren Einsatz in der Verwaltung, die Unterstützung der Genossenschaft seit deren Gründung und für den weiteren Verbleib in der Genossenschaft sei ihnen hier nochmals herzlich gedankt.

Frau **Ruth Ritter-Rauch** ist seit Juli 2012 neu Mitglied unserer Genossenschaft. Wir heissen Sie herzlich willkommen! Ihr berufliches Wissen und ihre privaten Erfahrungen als betreuende und pflegende Angehörige werden für uns von grossem Wert sein.

### **2. Projekt *GenerationenWohnen Thunstrasse Burgdorf***

Anlässlich der Verwaltungssitzungen und der Generalversammlung, sowie im Mailverkehr, informierte die Präsidentin laufend über die wichtigen Entwicklungsschritte des Projektes in den Bereichen Planung und Betriebskonzept.

#### **2a) Projektorganisation**

Die Zusammenarbeit mit dem 2011 gewählten Projektentwickler, der Losinger Marazzi AG (LOMA), wurde in ihren Strukturen festgelegt (je wöchentlich Projektkoordinations- und/oder technische Sitzungen). Die Zusammenarbeit mit LOMA sowie innerhalb der Planergemeinschaft Projektteam *GenerationenWohnen Burgdorf* („Planergemeinschaft“) intensivierte sich im Laufe des Berichtsjahres zunehmend. Die Genossenschaft wurde und wird dabei durch die Präsidentin vertreten (Ausnahme Projektentwicklungsvereinbarung: zusätzlich Mitglieder Arbeitsgruppe „Finanzierung/Kosten“).

Die Zusammenarbeit innerhalb des Projektteams erfolgte zu spezifischen Fragen auch zwischen den Architekten und der Arbeitsgruppe (AG) „Betreuung/Begleitung“ der Genossenschaft. An mehreren Sitzungen wurden die Aufteilung der Erdgeschoss-Grundrisse im Hinblick auf gemeinschaftliche Nutzungen und die Planung plus das Betriebskonzept des Siedlungs-Treffs weiter vertieft, basierend auf den Resultaten vorgängiger Sitzungen der AG „Betreuung/Begleitung“.

#### **2b) Projektplanung und -weiterentwicklung**

- **Landanbindung**

Was den wichtigen Nebenschauplatz der sogenannten „Landanbindung“ betrifft, konnten die Verhandlungen mit den zwei privaten Parteien im Sommer 12 schliesslich doch zu einem Abschluss gebracht werden. Nun galt es, auf die Stadtratssitzung vom 17.09.12 zu warten. Ein allfälliger Landverkauf muss grundsätzlich, wie dies z.B. auch in der Gemeinde Muri b. Bern der Fall ist, vom Parlament abgeseget werden. Dies ist denn

auch am **17.09.2012**, an der Sitzung des Stadtrates von Burgdorf, geschehen, so dass diese wichtige Hürde der **Landanbindung** endlich genommen war!

- **Zusammenarbeit mit der Stadt Burgdorf**

Die Stadt Burgdorf und speziell die Baudirektion waren von Anbeginn der engeren Zusammenarbeit, also seit das Wohnmodell „*GenerationenWohnen*“ im Oktober 2010 den Zuschlag für die Realisierung auf der Zone für „Experimentelles Wohnen“ erhalten hatte, eine angenehme und eigentlich die wichtigste Partnerin für das Projektteam. So war denn auch der Auftritt am 01.02.12 von Architekt W. Hunziker und V. Szentkuti vor dem als kritisch bekannten **Fachausschuss „Bau- und Aussenraumgestaltung“** extrem wichtig für die weitere Entwicklung des Projektes. Mit dem Bericht dieses städtischen Fachausschusses konnten die Genossenschaft und das Projektteam sehr zufrieden sein. Philosophie, Ideen, Konzept und bauliche Gestaltung des Projektes *GenerationenWohnen Thunstrasse Burgdorf* wurden äusserst positiv beurteilt. Bezüglich der Umgebungsgestaltung jedoch, welche zu jener Zeit anerkanntermassen nur in groben Zügen vorlag, wurde verlangt, dass sie auf den Stand und Detaillierungsgrad der übrigen Planung gebracht werde.

Diese Arbeit sollte aber sinnvollerweise erst bei Vorliegen der definitiven Planung der fünf Baukörper an die Hand genommen werden, da der Aussenbezug zu den Gebäuden und die Funktionen des Aussenraumes erst dann klar definiert werden können.

Im Zusammenhang mit einer kleinen **Mitwirkung** war der durch die Stadt organisierte Anlass vom 04.12.12 auch für die Genossenschaft ein wichtiger Schritt an die Öffentlichkeit. Ganz speziell dazu eingeladen wurden die Nachbarn der Bauzone. Das Modell an sich erhielt grundsätzlich Lob, Kritik wurde aber an geplanten baulichen Inhalten wie z. B. Höhe der Bauten und vor allem am zu erwartenden Lärm und Werkverkehr geäussert. Die Bedenken wurden ernst genommen, die Fragen durch die angesprochenen Fachpersonen nach Möglichkeit vor Ort beantwortet und deren Berücksichtigung bei der weiteren Planung durch die Vertreter der Baudirektion in Aussicht gestellt.

- **Bundesprogramm „Nachhaltige Quartiere“**

Bekanntlich war unser Wohnmodell „*GenerationenWohnen Thunstrasse Burgdorf*“ auf Antrag der Stadt 2011 ins erwähnte Programm aufgenommen worden. Dies war und ist für uns Bestätigung unserer Bestrebungen und gleichzeitig auch Aufforderung, der Nachhaltigkeit in unserem Projekt weiterhin einen gewichtigen Stellenwert einzuräumen. Praktisch bedeutete diese Aufnahme, dass eine Fachperson das Projekt bezüglich der sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit beurteilte. Für unser Projekt stellte dies eine Art Qualitätsnachweis dar. In diesem Zusammenhang wurden auf der Baudirektion 2012 Sitzungen mit den Zuständigen der Baudirektion, Teilnehmenden des Projektteams und dem Fachmann für Nachhaltigkeit von LOMA sowie der Programmbeauftragten des Bundes abgehalten. Eine abschliessende Sitzung im Hinblick auf die definitive Verabschiedung des Berichtes über die Nachhaltigkeit des Projektes *GenerationenWohnen Thunstrasse Burgdorf* soll anfangs 2013 stattfinden.

## **2c) Projektentwicklungsvereinbarung**

- **Grundsätzliches**

Wie erinnerlich, wurde von Seiten LOMA 2011 ein erster Entwurf einer Projektentwicklungsvereinbarung zwischen LOMA und der Genossenschaft (künftige Trägerschaft) erarbeitet. Das seinerzeit gesetzte Ziel, diese Vereinbarung bis Ende 2012 unterzeichnen zu können, musste bald revidiert werden. Einerseits standen die stockenden Verhandlungen bezüglich Landanbindung [s. 2b)] der Zielsetzung entgegen und andererseits die personellen Wechsel innerhalb der zuständigen Abteilung bei LOMA. Die LOMA internen Änderungen bedeuteten unter anderem auch einen gewissen Wechsel in der Wahrnehmung der für uns zentralen Punkte der Vereinbarung. Es verwundert denn auch nicht, dass wir unterdessen bei Version 8 der Vereinbarung angelangt waren. Von den uns seinerzeit durch den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen SVW zugesprochenen 100 Beratungsstunden haben wir insbesondere für juristische Fragen rege Gebrauch gemacht.

- **Inhalte von zentraler Wichtigkeit**

Die Vereinbarungsentwürfe respektive die zentralen Themen (Kosten, Wohnungs-Leerstände, Investorensuche u.a.m.) wurden der Verwaltung und auch den Genossenschaftsmitgliedern in regelmässigen Abständen zur Beurteilung, Ergänzung und Korrektur vorgelegt. Die AG „Finanzierung/Kosten“ der Genossenschaft, bei Bedarf durch Arch. W. Hunziker und Ing. P. Jaberg ergänzt, hat sich bereits im Berichtsjahr intensiv mit den strittigen Fragen auseinandergesetzt und wird auch noch 2013 stark gefordert sein. Diese Punkte haben zu wiederholten Besprechungen mit LOMA und letztlich infolge Änderungen auch zu den diversen Versionen der Vereinbarung geführt.

### **3. Unterstützung durch Dritte**

#### **3a) Finanzen**

- **Kantonale Förderstelle für gemeinnützigen Wohnungsbau**

Bekanntlich reichte die Genossenschaft Ende Mai 2011 einen Antrag bei der auf 2011 neu geschaffenen Kantonalen Förderstelle ein. Anfangs November 2011 erfolgte die Zusage bezüglich der beantragten Unterstützung. Diese würde in drei Tranchen aufgeteilt, wobei über die Verwendung der jeweiligen Beträge genau Rechenschaft abgelegt werden sollte. Die erste Tranche wurde noch 2011 ausbezahlt. Über deren Verwendung hat die Präsidentin anfangs September 2012 die verlangte Rechenschaft abgelegt und gleichzeitig die Auslösung der Tranche 2 beantragt.

Leider musste die Genossenschaft von der Förderstelle erfahren, dass der Kanton Bern, angesichts der schwierigen finanziellen Lage, alle Auszahlungen von Geldern bis anfangs 2013 sistiert hatte. Dies betraf auch die erwähnte 2. Tranche. Ende 2012 wurde diese dann allerdings erfreulicherweise ausbezahlt, was wieder etwas Handlungsspielraum gab.

#### **3b) Unterstützung fachlich und durch Netzwerkarbeit**

Die ursprünglich für den Aufbau des „Verwaltungsausschusses *GenerationenWohnen Burgdorf*“ gebildete Interessengemeinschaft (IG) ist aus diversen Gründen in eine „IG Netzwerkarbeit“ respektive „Begleitgruppe GeWo Burgdorf“ übergegangen.

- **Fachliche Unterstützung**

Wo nötig, steht die Präsidentin im Kontakt mit Fachpersonen und –organisationen vor Ort. Eine engere Zusammenarbeit u.a. mit Pro Senectute Region Emmental-Oberaargau, der Pro Senectute Beratungsstelle Burgdorf und einer Physiotherapiepraxis ist bereits angebahnt. Gespräche mit dem Psychiatrischen Dienst des Regionalspitals und weiteren Abteilungen wurden ebenfalls geführt. Auch mit den örtlichen Heimen wurde Kontakt aufgenommen. Eine intensivere Zusammenarbeit in den diversen Bereichen wird je nach Projektstand und Stand der Konzeptentwicklung angestrebt. Dazu könnte zu gegebener Zeit die AG „Begleitung/Betreuung“ erweitert oder eine neue AG gebildet werden.

- **Netzwerkarbeit**

Der durch eine persönliche Vermittlung entstandene Kontakt mit einem in Burgdorf sehr aktiven und gut vernetzten Ehepaar hat 2012 zu einem ersten Treffen geführt. Für 2013 sind weitere Treffen mit Interessierten aus dem Bekanntenkreis des Ehepaars vorgesehen. Für die Anwerbung von interessierten BurgdorferInnen wurde ein Werbemäppchen mit Kurztexten und Projektansichten zusammengestellt. Ziel der Treffen ist der Aufbau der oben erwähnten „Begleitgruppe“ für das Projekt an der Thunstrasse in Burgdorf. In der Folge wird dann auch mit dem Aufbau des angestrebten Verwaltungsausschusses *GenerationenWohnen Burgdorf* begonnen. Zudem wird es möglich, auf diesem Weg für ortsansässige Gönner- und Genossenschaftsmitglieder zu werben.

## **4. Öffentlichkeitsarbeit und Werbung**

### **4a) Website**

Nach eingehenden Diskussionen wurde an den Verwaltungssitzungen vom 10.09.12 und 14.12.12 beschlossen, die Präsidentin damit zu beauftragen, aufgrund der vorliegenden Offerten durch einen Webmaster eine möglichst kostengünstige und benutzerfreundliche, aber dennoch professionelle Website kreieren zu lassen. Vorschläge dazu sollten via Mail der Verwaltung unterbreitet und Beschlüsse dazu ebenfalls auf diesem Wege gefasst werden.

### **4b) Druckvorlagen** (Anpassung Logo, Briefpapier, Kreation Flyer u.a.m.)

Der Auftrag würde gemäss Beschluss der Verwaltungssitzung vom 14.12.12 an einen freischaffenden, jungen Art Director (AD) in Burgdorf vergeben werden, mit der Bedingung, dass das Corporate Design (CD) auch im Zusammenhang mit der Website gewährleistet wäre.

## **5. Aussichten**

Für das erste Vierteljahr 2013 ist u.a. folgendes geplant:

- Abschluss der Vorprojektphase anfangs Jahr
- Einreichen der Überbauungsordnung an den Kanton (Amt für Gemeinden u. Raumordnung AGR)
- Unterzeichnung der Projektentwicklungsvereinbarung bis Ende März
- Durchführung eines grossen Infoanlasses für das breite Publikum im ersten Vierteljahr
- Beginn der Investorensuche möglichst rasch nach Unterzeichnung der Projektentwicklungsvereinbarung

Gümligen, 09.06/rev.02.07.2013  
Präsidentin

Verena Szentkuti-Bächtold,