

## **Jahresbericht 2013 der Genossenschaft *GenerationenWohnen***

Im Berichtsjahr ist die Verwaltung (Vorstand) dreimal zu einer Sitzung zusammen getreten, und zwar am 20.09.13, am 25.10.13 und am 13.12.13. Am 24.06.13 fand zudem die ordentliche Generalversammlung und am 28.02.13 eine ausserordentliche GV statt.

### **1. Mutationen**

#### **1.1 Wahl in die Verwaltung**

Frau **Ruth Ritter-Rauch**, Genossenschaftsmitglied seit Juli 2012, wird anlässlich der a.o. GV vom 18.02.2013 mit Akklamation als neues Mitglied der Verwaltung gewählt. Mit Ruth Ritter-Rauch gewinnt die Verwaltung nicht nur eine Fachfrau in Altersfragen, speziell in angewandter Altersgerontologie, sondern ebenso eine Persönlichkeit, welche sich fundiert mit Fragen von Demenzerkrankungen im privaten wie auch beruflichen Bereich befasst und auseinandergesetzt hat.

#### **1.2 Rücktritt aus der Genossenschaft**

Frau **Charlotte Brechbühl** hat aus privaten Gründen auf Ende 2013 ihren Rücktritt als Genossenschafterin schriftlich mitgeteilt. Für die Unterstützung der Genossenschaft seit deren Gründung und ihren Einsatz in der Verwaltung (Vorstand) bis Ende 2011 sowie ihre Gönnermitgliedschaft sei ihr hier nochmals herzlich gedankt.

### **2. Projekt *GenerationenWohnen(GeWo)* Thunstrasse Burgdorf**

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

#### **2.1 Planung**

- **Vorprojekt**

Die Phase Vorprojekt konnte zu Beginn des Jahres 2013 abgeschlossen werden, wobei der Stand hier bereits sehr fortgeschritten war und das Projekt schon eher den Charakter eines Bauprojektes aufwies. Die Arbeiten und deren Stand wurden regelmässig in „Projektleitungssitzungen“ und „Technischen Sitzungen“ (beides bereits seit 2012) überprüft und die weitere Entwicklung festgelegt. Seit Herbst 2012 liefen zudem die Optimierungsarbeiten, das heisst es wurde ein zusätzlicher zeitlicher und fachlicher Einsatz seitens des GeWo-Projektteams (Architekten, Ingenieur, GeWo-Vertretung) und des Teams von Losinger Marazzi/LOMA nötig. Dabei ging es um Grundsätzliches wie definitive Gestaltung der Erdgeschoss (Gemeinschaftsräume mit diversen Angeboten sowie Dienstleistungen), Raumbeschrieb (Ausstattung Nasszellen und Küchen, Ausführung/Materialien u.a.m.). Zum Bedauern aller an der Planung Beteiligten musste aus finanziellen Gründen der Entscheid zum Verzicht auf den unabhängigen „Siedlungstreff“ gefällt werden. Dieser wurde vorerst zurückgestellt, könnte also später realisiert werden. Die seitens der Stadt in der Siedlung geforderte minimale Fläche für Räumlichkeiten mit gemeinschaftlicher Nutzung im Innenbereich wird immer noch problemlos eingehalten.

Seit Ende Juni 2013 wurden, auf der Basis der eingereichten Planungsunterlagen, wöchentlich Fachplanersitzungen abgehalten. Daran nahmen, je nach den zu behandelnden Bereichen des Projektes, die entsprechenden Fachleute teil. Für alle Bereiche des Projektes waren mehr als 20 Fachpersonen seitens LOMA, externe Fachleute und das GeWo-Projektteam zuständig.

- **Bundesprogramm „Nachhaltige Quartiere“**

Bekanntlich war unser Wohnmodell *GenerationenWohnen* auf Antrag der Stadt 2011 mit 16 weiteren Projekten 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. Nach mehreren Besprechungen mit internen und externen Fachpersonen fand anfangs 2013 eine abschliessende Sitzung statt im Hinblick auf die definitive Verabschiedung des Berichtes über die Nachhaltigkeit des Projektes *Generationen Wohnen Thunstrasse Burgdorf*:

[www.nachhaltige-quartiere.ch/de/programm-2011-2013](http://www.nachhaltige-quartiere.ch/de/programm-2011-2013).

## 2.2. Öffentliche Mitwirkung und Einsprachen

Anlässlich der Mitwirkung im Herbst 2013 wurden Einsprachen deponiert, welche sich mehrheitlich gegen die durch die Zonenplanung festgelegte Gebäudehöhe richteten. Die Behandlung durch die Stadt ist erfolgt und die Einsprachen wurden seitens des Kantons abgewiesen. Es steht den Einsprechern offen, ihre Einsprachen an eine höhere Instanz weiterzuziehen und auch 2014 erneut Einspruch zu erheben. Es gilt abzuwarten.

## 2.3. Betrieb

Im Hinblick auf das zu erstellende Siedlungsbetriebs-Konzept legte der Projektleitungs-Assistent der Verwaltung noch im Dezember einen Projektauftrag vor, in welchem die diversen Betriebsbereiche in Arbeitspaketen erfasst sowie die Kosten für die Konzeptarbeit und der Terminplan aufgezeigt wurden. Den einzelnen APs waren eine Leitung und die weiteren Mitglieder gemäss ihren Fachkompetenzen zugeteilt.

## 3. Projektentwicklungsvereinbarung

- **Grundsätzliches**

Wie erinnerlich, wurde zwischen LOMA und der Genossenschaft GeWo (künftige Trägerschaft) ein erster Entwurf einer Projektentwicklungsvereinbarung erarbeitet. Das seinerzeit gesetzte Ziel, diese Vereinbarung bis Ende 2012 unterzeichnen zu können, musste aus unterschiedlichen Gründen bald revidiert werden. Nach intensiven, langwierigen Verhandlungen unterzeichneten schliesslich beide Parteien eine ausgewogene Version der Projektentwicklungsvereinbarung am 27. Mai 2013.

Um juristische Unsicherheiten auszumerzen, nutzten wir die uns seinerzeit vom Dachverband SVW (heute wbg Wohnbaugenossenschaften Schweiz) zugesprochenen Beratungsstunden durch seinen Juristen rege.

- **Inhalte von zentraler Wichtigkeit**

Die Vereinbarungsentwürfe respektive die zentralen Themen (Kosten, Wohnungs-Leerstände, Investorensuche u.a.) wurden der Verwaltung und auch den Genossenschaftsmitgliedern in regelmässigen Abständen zur Beurteilung, Ergänzung und Korrektur vorgelegt. Die eigens dafür gegründete Arbeitsgruppe **AG „Finanzierung / Kosten“** hat sich bereits 2012 intensiv mit den strittigen Fragen auseinandergesetzt und war 2013 weiterhin stark gefordert. Diese Punkte haben zu wiederholten Besprechungen mit LOMA und letztlich infolge Änderungen auch zu den mehr als zehn Versionen bis zur Unterzeichnung der Vereinbarung geführt.

Als äusserst wichtig sind die Anhänge der Vereinbarung zu erwähnen. Auf ihnen basieren die finanziellen Verpflichtungen, welche die Genossenschaft GeWo letztlich gegenüber der künftigen Investorenschaft eingegangen ist. Sie sind integrierende Bestandteile des Dokuments und Basis für die Berechnungen der Kosten, die der Genossenschaft aus der Bewirtschaftung erwachsen. Diese Kosten muss die Trägerschaft aus den Mieteinnahmen decken können, ein Betrag, welcher nicht an den Investor weitergegeben sondern vom Gesamtmietzins abgezogen wird.

#### **4. Generalmietvertrag**

Es war uns von Anfang an bewusst, dass nach der Unterzeichnung der Projektentwicklungsvereinbarung der Generalmietvertrag für die kommenden Investorengespräche von zentraler Bedeutung ist. Der künftige Investor wird auf 20, allenfalls 30 Jahre hinaus der Vertragspartner der Genossenschaft in einem Verhältnis Vermieter – Untermieterin sein.

Der erste Vertragsentwurf lag circa Mitte Dezember des Berichtsjahres vor. Das ursprüngliche Ziel, eine definitive Version des Mietvertrags zwischen LOMA, Platzhalterin des künftigen Investors, und der Genossenschaft GeWo bis Ende 2013 vorlegen zu können, erwies sich dadurch als unrealistisch. Es wurde auf Frühjahr 2014 verschoben. Für diese äusserst wichtige Arbeit würde die Verwaltung der Genossenschaft erneut auf die fachliche Unterstützung der Arbeitsgruppe „Finanzierung/Kosten“ einerseits und die juristische Beratung durch den Dachverband andererseits zählen können (s. dazu auch 3. / Grundsätzliches). Das grosse Fachwissen rund ums Thema Liegenschaften und die ebenso grosse Fachkompetenz im Bereich Finanzen von zwei Mitgliedern aus unseren Reihen erlaubte es uns, der Erarbeitung eines fairen, für beide Partner akzeptablen Vertrages zuversichtlich entgegen zu schauen.

#### **5. Unterstützung durch Dritte**

##### **5.1 Finanzen**

##### **Kantonale Förderstelle für gemeinnützigen Wohnungsbau**

Bekanntlich reichte die Präsidentin Ende Mai 2011 einen Antrag bei der anfangs 2011 neu geschaffenen Kantonalen Förderstelle ein. Anfangs November 2011 hatten wir die Zusage bezüglich der beantragten finanziellen Unterstützung erhalten. 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.

Nach genauem Nachweis über die Verwendung des Geldes wurde die Auslösung der 2. Tranche beantragt. Diese wurde, trotz des Embargos seitens des Kantons, erfreulicherweise dann doch noch Ende 2012 ausbezahlt, was uns wieder etwas Handlungsspielraum gab. Die verbleibende 3. und letzte Tranche, im Dezember 2013 beantragt, fiel unter ein neues Embargo des Kantons, so dass mit deren Auszahlung erst im 2014 gerechnet werden konnte.

##### **5.2 Unterstützung fachlich und durch Netzwerkarbeit**

Wie bereits im Jahresbericht 2012 dargelegt, konnte auch im Berichtsjahr durch die beruflichen Kontakte der Präsidentin auf die Unterstützung diverser Fachpersonen und Fachstellen zurückgegriffen werden.

Das Netzwerk in Burgdorf und darüber hinaus wurde weiter ausgebaut. Der wichtige persönliche Kontakt mit interessierten Personen aus Burgdorf wurde anlässlich von Treffen gepflegt und ausgebaut. Mehrere vom Wohnmodell *GenerationenWohnen* überzeugte und am Wohnen in der Siedlung interessierte Personen haben ihre Bereitschaft zur Mitarbeit bei der Konzeptentwicklung für den Siedlungsbetrieb erklärt.

## 6. Öffentlichkeitsarbeit und Werbung

- **GeWo Infoanlass vom 29. Mai 2013 in Burgdorf**

Dieser erste grosse Infoanlass für die breite Öffentlichkeit erforderte zwar im Vorfeld von der Verwaltung viel Konzept-, Vorbereitungs- und Fleissarbeit (Entwurf GeWo-Flyer, Verteilung und Versand Flyer + Einladung, Medienarbeit). Das grosse Echo bezüglich Besucherzahl, positiver Rückmeldungen und Medienpräsenz gab uns jedoch Recht und entschädigte bei Weitem für den Aufwand.

Der erwähnte Flyer wurde durch einen ortsansässigen, jungen Grafiker gestaltet und nach eingehender Evaluation in Druck gegeben.

- **Website**

Die auf Mitte des Jahres 2013 in Betrieb genommene Website wurde sehr gut aufgenommen und entsprechend gut besucht. Es erwies sich als richtig, dass sich die Verwaltung nach eingehender Evaluation für den uns bekannten und dem Projekt sehr wohlgesinnten Webmaster mit dem nötigen professionellen Hintergrund entschieden hatte. Die Website wurde seit ihrem Start nach Bedarf aufdatiert. Zu gegebener Zeit soll dem Projekt *GenerationenWohnen* Thunstrasse Burgdorf an sich und dessen baulicher Entwicklung prioritär Raum gegeben und der Baufortschritt illustriert begleitet werden.

- **Präsenz zwecks Information und Kontaktsuche sowie -pflege**

Seit Beginn der Öffentlichkeits- und Netzwerkarbeit versuchen wir, anlässlich von Fachtagungen, Infoanlässen, Versammlungen von Organisationen aus dem Wohnbereich etc. auch unser Projekt bekanntzumachen und für dieses zu werben (z.B. Messe activPLUS 2013 und Vorbereitung ab Herbst 2013 für Januar 2014 mit Gastrecht am Stand der Pro Senectute Kt. BE).

- **Werbung als Nebeneffekt**

Unsere Genossenschaft hat sich als Erste für das neue Modell der Genossenschaft „Mobility“, das mobility@home, interessiert und das Gespräch gesucht. Mobility will sich damit nicht mehr bloss auf öffentliche Standplätze konzentrieren, sondern vermehrt auch in Siedlungen einer gewissen Grösse präsent sein. In der GeWo-Siedlung an der Thunstrasse Burgdorf wird für die Bewohnerinnen und Bewohner ein Mobility-Auto zur Verfügung stehen. Die Mitgliedschaft der Genossenschaft *GenerationenWohnen* bei „Mobility“ überträgt sich automatisch auf die Genossenschaftsmitglieder/Bewohnenden der GeWo-Siedlung, welche zudem von allen Mobility-Autos in der Schweiz Gebrauch machen können.

Durch ein Interview mit der GeWo-Präsidentin in der Mobility-Zeitschrift, Journal 03/2013, S. 3/4, wurde natürlich auch auf das GeWo-Projekt in Burgdorf aufmerksam gemacht.

Unsere Werbung richtet sich weiterhin an Interessenten, welche sich für die Weiterentwicklung des Projektes engagieren wollen, beziehungsweise künftig in der Siedlung wohnen möchten.

*Verena Szentkuti-Bächtold*  
Präsidentin