

Jahresbericht 2016/17 der Genossenschaft GenerationenWohnen

1. Einleitung

Am 12.02.2017 hat die Präsidentin allen Genossenschaftsmitgliedern, Gönnerinnen und Gönnern sowie weiteren am Projekt in Burgdorf Interessierten den Zwischenbericht «Standortbericht Februar 2017» zukommen lassen. Dies mit dem Ziel, keine allzu lange Informationslücke zur äusserst intensiven Periode ab der GV16 entstehen zu lassen. Dieser Standortbericht, als Anhang, bildet einen integrierenden Teil des Jahresberichtes 2016/17.

Viele Aktivitäten, welche insbesondere in der Zeit ab Anfang 2017 in Angriff genommen wurden und im vorliegenden Jahresbericht erwähnt werden, sind von längerer Dauer und gehen daher über den 30. Juni 2017, also das offizielle Ende des GeWo Geschäftsjahres 2016/17, hinaus. Nachfolgend sollen kurz zwei der im angehängten Standortbericht unter Ziff. 1.2 «Periode ab Januar 2017» aufgeführten Eckdaten präzisiert werden.

Fertigstellung Rohbau / Beginn Ausbau:

Termin um ca. anderthalb Monate (auf Nov./Dez.17) hinaus geschoben wegen späterer Lieferung der Fenster d.h. Beginn des Innenausbaus ebenfalls verzögert. Vertragliche Übergabe (Bezugsbereitschaft) umgesetztes Projekt, inkl. Umgebung: 1. Woche Februar 2019

Seit der GV16 vom 22. August 2016 hat sich die Verwaltung (Vorstand) dreimal zu einer Sitzung getroffen. In der Periode bis zur ordentlichen GV16 wurde für den Informationsaustausch und für Beschlüsse oftmals auch der elektronische Weg benutzt.

2. Mutationen

2.1 Neueintritte in die Genossenschaft

Am 03.05.2017, anlässlich ihrer 30. Sitzung, konnte die Verwaltung der Aufnahme von drei neuen Mitgliedern zustimmen.

Andreas Borter, Theologe und Organisationsberater, interessiert sich seit langem für das GeWo Projekt und möchte sich nach seiner Pensionierung (Herbst 2017) stärker engagieren.

Walter Hunziker, dipl. Architekt, Mitglied des GeWo Planerteams von Losinger Marazzi AG, ist seit der ersten Stunde mit dem Projekt vertraut und stark engagiert. Neben fachlichem (Erfahrung in Heim-/Spitalbau, ebenfalls erfolgreich international tätig) leistete er auch ein grosses freiwilliges Engagement.

Peter Jaberg, dipl. Bauingenieur, in Vertretung der Fa. Bächtold & Moor AG, Mitglied des GeWo Planerteams von Losinger Marazzi AG, ist ebenfalls seit Anfang der GeWo Projektarbeit mit viel Engagement und Fachwissen dabei.

2.2. Austritte aus der Genossenschaft
In der Berichtsperiode sind keine Austritte erfolgt.

3. Stand des Projektes

3.1 Bau

Die Gebäude wachsen seit dem offiziellen Baubeginn anfangs Januar 2017 rasch aus dem Boden. Die installierte Baustellen-Webcam (www.generationenwohnen.ch/aktuell) veranschaulicht dies eindrücklich. Gemäss Aussage des Projektleiters konnte bis heute der Terminplan sehr gut eingehalten werden. (Diverse Aussagen von «Zuschauern», inklusive Nachbarn, bestätigen uns, dass die Baustelle bezüglich Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit einen ausgezeichneten Eindruck macht.)

Baukommission (Mitglieder: Projektleitung LM, GVB, Fa. Kontur AG i.A. GVB, GeWo, Architekten, plus weitere Teilnehmende punktuell nach Themen)

Anlässlich der mindestens einmal monatlich abgehaltenen Sitzungen werden die für die bauliche Realisierung notwendigen Themen abgehandelt und möglichst ausgewogene Beschlüsse gefasst.

Plan- und Baustellenkontrolle: Heinz Sägesser, Architekt aus Burgdorf, GeWo Verwaltungsmitglied, nimmt mit einem Baufachmann (i.A. GVB) diese wichtige Aufgabe wahr.

Mitarbeit/Mitbestimmung durch GeWo

Neben der Bauherrin GVB können auch die Vertreter der Genossenschaft GeWo (V. Szentkuti-Bächtold, HR. Remund, B. Szentkuti) Einfluss nehmen. Das Augenmerk der GeWo Vertretung liegt insbesondere auf baulichen Vorgaben, die sowohl die Wohnqualität (u.a. Nasszellen, Küchen, Kommunikationsinstallation), den Siedlungsbetrieb (Innen- und Aussenbereich) als auch dessen Abläufe betreffen. Auch zu Gestaltungselementen der Innen- und Aussenräume (Farbkonzept, Materialien) und zur Umgebungsgestaltung des Landschaftsarchitekten (Wege, Bepflanzung, Bereiche für besondere Aktivitäten wie «Spielraum für alle» und «Sinnesgarten», etc.) kann sich GeWo massgeblich einbringen.

3.2 Betrieb

Das Grobkonzept «Siedlungsbetrieb» wird durch die Verwaltung in themenbezogenen Arbeitsgruppen (AG), bei Bedarf unter Beizug externen Fachwissens, verfeinert und setzt diverse wichtige Schwerpunkte in der Form von Teilkonzepten. Dies in Bereichen wie Finanzen, Koordinationsstelle, Spitexangebot, «Spielraum für alle», «Sinnesgarten», externe Leistungsanbieter/Zusammenarbeit.

Öffentlichkeitsarbeit und Werbung betreffen alle Bereiche des GeWo Projektes gleichermaßen und werden deshalb unter Ziff. 3.3 separat aufgeführt.

Finanzen, Fördermittel

Age-Stiftung

Unser im Sommer 2016 eingereichter Antrag an die Age-Stiftung für Fördergelder wurde positiv beantwortet und ein namhafter Betrag auf Anfang 2017 in Aussicht gestellt. Der Förderbeitrag entspricht nicht vollumfänglich der beantragten Summe, ist für GeWo aber trotzdem eine äusserst willkommene Unterstützung, und zwar in der Phase der Entwicklung/Konzeptarbeit, Realisierung (Vorphase Vermietung) sowie später in der Anfangszeit des Siedlungsbetriebes (ab Februar 2019). Der gesamte Förderbetrag und dessen Auszahlung sind auf die erwähnten wichtigen Projektphasen aufgeteilt.

Walder-Stiftung

Seitens der Walder-Stiftung wurden wir für unsere Teilnahme am Wettbewerb 2016 «Gut Wohnen und Leben im Alter» - Kategorie Bau-, Siedlungs- und Quartiervorhaben, mit einem Preis respektive Förderbeitrag belohnt. Die Philosophie und Zielsetzungen des GeWo Projektes in Bezug auf das Wohlbefinden und die Wohnqualität im Alter, innerhalb eines Generationen übergreifenden Netzes, mochten die Jury zu überzeugen.

Finanzplanung

Diese absolut zentrale Aufgabenstellung beinhaltet die detaillierte kurz-, mittel- und langfristige Finanzplanung. Dabei kommt der Vorphase, also vor Bezugstermin der Siedlung, sowie der Situation ab Bezug mit allenfalls bedeutenden Leerständen, hohe Priorität zu.

Reglement «Finanzielle Bestimmungen» (integrierender Statuten-Bestandteil)

Das noch zu erarbeitende Reglement soll unter anderem die Grösse und Konditionen des Anteilkapitals sowie generell die Kompetenzen und Konditionen im Umgang mit finanziellen Mitteln regeln. Diese Vorgaben zum erwähnten Reglement sind im Mandat für die «AG Finanzen» formuliert, welcher die Ausarbeitung des erwähnten Reglements obliegt.

Siedlungs-Koordinationsstelle

Für diese wichtige Stelle mit Drehscheibenfunktion wurde durch die zuständige AG kürzlich der Stellenbeschrieb erarbeitet und von der GeWo Verwaltung genehmigt. Angedacht sind mehrere Versionen der Stellenbesetzung. Auch eine Kombination von Koordinationsaufgaben (inkl. Sekretariat) und «speziellen Aufgaben» der Spitexdienste (Gesundheitsförderung, Prävention, Ernährung, spez. Beratung u.a.m.), ist denkbar. Der dafür benötigte Arbeitsraum für eine geeignete Fachperson steht zur Verfügung.

Spitexangebot

Die «klassischen» Spitexleistungen (Pflege= Abklärung, Beratung, Behandlungspflege, Grundpflege) können von der öffentlichen oder einer privaten Spitex-

Organisation erbracht werden, wobei der Klient frei wählen kann. Für die oben erwähnten «speziellen Spitex-Aufgaben» ist die GeWo mit Interessenten im Gespräch und möchte innert nützlicher Frist mit der ausgewählten Organisation / Person eine Leistungsvereinbarung abschliessen. Der Spitex stehen für Ihre Arbeit in der Siedlung Räumlichkeiten zur Verfügung.

Bereich «Spielraum für alle»

Hier findet eine enge Zusammenarbeit mit der Fachstelle «SpielRaum» aus Bern statt. Dieses Team, mit 25-jähriger Erfahrung, berät und begleitet GeWo bei der Konzepterarbeitung zur Gestaltung des erwähnten, abgegrenzten Bereichs und wird, sobald diese bekannt ist, die künftige Mieterschaft in einem partizipativen Prozess, das heisst Mitsprache und Mitgestaltung, begleiten und beraten. Das SpielRaum-Fachteam wird zu gegebener Zeit Ideen und Impulse sammeln, Anlässe organisieren und die Evaluation des gesamten Vorgehens durchführen.

«Sinnesgarten»

Ausgestaltung und künftiger Betrieb werden Schwerpunkte des Konzeptes sein, welches zurzeit durch das zuständige in der Thematik erfahrene Verwaltungsmitglied erarbeitet wird, bei Bedarf unter Beizug externer Fachpersonen und interessierter künftiger Mieterinnen und Mieter.

«Dorfplatz»

Der «Dorfplatz» wird von der GeWo Verwaltung als wichtiger Teil der Umgebungsgestaltung angesehen, weshalb grosser Wert auf Details bei der Mitgestaltung gelegt wird. Dabei geht es um Gestaltungselemente wie Pflanzen, Sitzgelegenheiten, Möblierung des Aussenbereichs zum Kaffee-Treff und auch die Auswahl des Brunnens. Die Präsidentin konnte kürzlich mit der zuständigen Firma in Burgdorf eine gute Wahl des geeigneten und zum Dorfplatz passenden Brunnen-Modells treffen.

Externe Leistungsanbieter/Zusammenarbeit

Hierbei kommt der Netzwerkarbeit, speziell durch die Präsidentin, eine grosse Bedeutung zu.

Spitexdienste (s. oben)

Physiotherapie

Mit einem erfahrenen Physiotherapieteam aus Burgdorf ist GeWo bereits seit einiger Zeit im Gespräch, um sowohl ein Angebot im Gebäude A als auch Angebote im Aussenraum der Siedlung zur Verfügung stellen zu können.

Ressourcensuche

Der GeWo Verwaltung ist es ein grosses Anliegen, die Ressourcen von am GeWo Projekt in Burgdorf interessierten Personen und insbesondere der künftigen Mieterschaft frühzeitig miteinzubeziehen. Sie sucht deshalb bereits heute Personen, welche ihre Fähigkeiten und Erfahrungen in der Betriebs-Aufbauphase einbringen möchten.

3.3 Öffentlichkeitsarbeit und Werbung

Der Öffentlichkeitsarbeit und Werbung kommt eine zentrale Bedeutung in der Bekanntmachung des GeWo Projektes und bezüglich der detaillierten Information über GenerationenWohnen Thunstrasse Burgdorf zu.

Website und Informationsdokumente

Die ansprechende Website www.generationenwohnen.ch muss wohl nicht mehr vorgestellt werden, es ist aber sinnvoll, die Aktualisierungen (GWTB/Aktuell) zu verfolgen. Natürlich lässt sich ein Grossteil der Informationen als Dokumente herunterladen.

Solche Dokumente, wie Flyer und Infoblätter zu spezifischen Fragen, Newsletter (folgt nächstens) sowie die Teilnahme an themenbezogenen Anlässen tragen wesentlich zur Information und Fragebeantwortung von am Projekt interessierten Personen und eventuellen künftigen Mieterinnen und Mietern bei.

Spezielle Erwähnung verdient in diesem Zusammenhang die für den Spatenstich (s. Anhang Ziff. 1.1) erstellte Infomappe.

Alle vermassten Wohnungsgrundrisse sind auf der Website zu finden (Burgdorf/Grundrisse/Wohnungsgrundrisse Haus A ...D). Die webbasierte Suche der «Wunschwohnung» mit den jeweiligen Mietzinsen sowie Anmeldung und Reservation sind weitgehend vorbereitet.

Website und Projektdokumentationen werden durch unser erfahrenes, verdientes Verwaltungsmitglied Guido Capecchi betreut, der bei seiner Arbeit grossen Wert auf Qualität und Aktualität legt.

Verena Szentkuti-Bächtold
Präsidentin Genossenschaft GenerationenWohnen

20.09.2017/VS

Anhang

Standortbericht Februar 2017 zum Projekt «GenerationenWohnen Thunstrasse Burgdorf» (GeWo)

Einleitende Worte

Im Jahresbericht zuhanden der GV16 war zum Stand des Bewilligungsverfahrens folgendes zu lesen (gekürzte Version): «Die Beschwerdeführenden akzeptierten, bis auf eine Person, in der letzten Märzwoche 2016 die vorgeschlagene Lösung, welche insbesondere beim Gebäude D eine Planänderung enthielt. Gleichzeitig erklärten sie ebenfalls schriftlich, auf den Weiterzug der Beschwerde zu verzichten und auch gegen die spätere Baubewilligung keine Einsprache zu machen. Die noch hängige Einsprache einer Einzelperson wurde am 14.07.2016 zurückgezogen.»

Die nun anstehende Baubewilligung liess leider länger als erhofft auf sich warten. Sie lag, nach 30-tägiger Wartefrist, Ende August 2016 rechtskräftig vor. Das von allen Beteiligten bewiesene Durchhaltevermögen wurde belohnt und es konnte endlich mit der Realisierung von «GenerationenWohnen Thunstrasse Burgdorf» begonnen werden. Die Rechtskraftbescheinigung des Regierungsstatthalteramtes an Losinger Marazzi liegt diesem Bericht bei.

1. Stand des Projektes - Projektbezogene Arbeiten und Aktivitäten

1.1 Periode ab GV16 (22.08.2016) - Ende 2016

Aufnahme einer Ärztegemeinschaftspraxis (3, später ev. 4 Ärzte) in die Siedlung (s. dazu auch Prot. GV16/10.1)

Im Einverständnis mit der Investorin wurde durch den Architekten und die Fachplaner eine bedarfsgerechte Umnutzung des Erdgeschosses Gebäude A abgeklärt und entsprechend geplant. Die aufgezeigten Kosten für die Planung plus die zu erwartenden Mietzinse wurden von den Ärzten als zu hoch empfunden und daher auf diese Alternative schweren Herzens verzichtet. Dieses zusätzliche Angebot hätte die Attraktivität der GeWo Siedlung zwar sicher erhöht, jedoch nicht zu unterschätzende Änderungen in der Planung nach sich gezogen - ein nicht risikofreies Unterfangen in Anbetracht gewisser uns nicht nur wohlgesinnter Nachbarn.

Verzicht auf Tagesstätte in der geplanten Form

Aufgrund diverser kritischer, auf praktischer Erfahrung gründender Rückmeldungen zur geplanten Tagesstätte, insbesondere deren Grösse und der daraus für GeWo anfallenden Kosten, musste dieses Angebot überdacht werden. Es wurde inzwischen eine tragbare und doch befriedigende Lösung gefunden, welche jedoch gewisse interne Änderungen bezüglich Planung und Betriebskonzept zur Folge hat. Diese Anpassungen wurden in enger Zusammenarbeit mit Architekt Walter Hunziker und im Einverständnis mit der Investorin erarbeitet. Grosszügigerweise hat unsere Investorin GVB die dafür anfallenden Kosten übernommen.

Gespräche, Sitzungen und Arbeiten zur Fragenklärung

Im Hinblick auf die bauliche Realisierung von GeWo Burgdorf fand nach Bedarf ein Austausch zwischen Losinger Marazzi, Architekt Hunziker, GVB und der Präsidentin statt, wo nötig unterstützt durch HR. Remund und B. Szentkuti.

1. Spatenstich vom 16.12.2016

Erstes wichtiges Eckdatum der Projektrealisierung

Dieser symbolische Baustart war ein voller Erfolg, aus Sicht der Genossenschaft GeWo und der übrigen am Projekt Beteiligten wie der GVB, Losinger Marazzi und den zum Event geladenen Gästen. Die Stadt Burgdorf war zahlreich vertreten. Frau Elisabeth Zäch, Stadtpräsidentin von Burgdorf, welche das GeWo Projekt seit Beginn wohlwollend unterstützt hatte, würdigte zum Abschluss ihrer Amtszeit diese unsere Initiative noch einmal sehr lobend. Ab Januar 2017 wird ihr Nachfolger das präsidiale Amt übernehmen.

1.2 Periode ab Januar 2017

Angaben zu den Eckdaten der Bauarbeiten (immer witterungsabhängig):

Offizieller Baubeginn - 09. Januar 2017

Aufstellung erster Baukran - Januar ev. Februar 2017

Beginn Abbruch/Altlastensanierung/Baugrube - Januar ev. 2017

Beginn Verlegen Bodenplatte - Ende Februar/Beginn März 2017

Fertigstellung Rohbau/Beginn Ausbau - ca. Oktober 2017

Vertragliche Übergabe Projekt exkl. Umgebung - Ende Dezember 2018

Finanzen und Statuten

Im Zusammenhang mit dem Siedlungsbetrieb ist die Erarbeitung des Reglements «Finanzierung» von grosser Bedeutung. Damit werden unter anderem Form und Höhe des durch die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, respektive künftigen Siedlungsbewohnenden zu leistenden Anteilkapitals geregelt. Als integrierender Bestandteil der Statuten zieht dieses Reglement automatisch eine Änderung der aktuellen Statuten nach sich. Auch diese Arbeiten sollen in Kürze in Angriff genommen werden.

Konzept Siedlungsbetrieb

Selbst wenn sich das Projekt rechtlich in der Warteschlange befindet, laufen die Arbeiten an der Projektentwicklung, das heisst vorrangig am Siedlungskonzept, hinter den Kulissen weiter. Der Projektauftrag «Siedlungsbetrieb» ist, wie bereits früher berichtet, in mehrere Arbeitspakete aufgeteilt, wobei auf Fachwissen aus den Reihen der Genossenschaftsmitglieder und bei Bedarf auf Beratung von externer Seite zurückgegriffen wird.

Die Arbeitsgruppe des übergeordneten Arbeitspakets «Organisation Siedlungsbetrieb» hat ein Zwischenziel erreicht und nimmt ihre Tätigkeit bei Vorliegen der wichtigen Teilkonzepte wieder auf. Die erwähnten Teilkonzepte umfassen «Marketing und Kommunikation», «Siedlungs-Koordinationsstelle», «Spitexdienste», «Tagesstätte und Sinnesgarten», «Betreute Wohnformen» «Fitness und Physio»,

«Kinder-Treff», «Kaffee-Treff» und «Wasch-Raum» sowie diverse Anlagen im Aussenbereich wie «Spielraum für alle» (enge Zusammenarbeit mit «Fachstelle SpielRaum Bern»), «Dorfplatz» u.a.m.. Je nach Inhalt und Angebot werden für den Betrieb gezielt Pflichtenhefte, Anforderungsprofile und weitere Grundlagen erarbeitet, jeweils nach Priorität und vorhandener Kapazität. Erste Priorität hat der Auftrag «Marketing und Kommunikation» im Hinblick auf unseren Auftritt in der Öffentlichkeit bei Vorliegen der unerlässlichen kantonalen Bewilligungen.

Netzwerk Burgdorf und Umgebung

Der Aufbau neuer und die Pflege bestehender Kontakte läuft ohne Unterbruch. Dabei wird durch die Präsidentin besonderes Gewicht gelegt auf eine mögliche Zusammenarbeit und Vernetzung mit Organisationen und Institutionen mit Angeboten ähnlicher Ausrichtung. Es zeichnen sich bereits erste Möglichkeiten ab, unter anderem auch die Nutzung von Synergien mit nahe der Thunstrasse gelegenen Anbietern.

Öffentlichkeitsarbeit/Website

Auch die ÖA für unser Projekt läuft in einem vernünftigen Rahmen weiter und die Website wird durch unseren erfahrenen Webmaster, Guido Capecci, à-jour gehalten. Wichtig ist der Verwaltung zudem die Teilnahme an Infoanlässen, Fachanlässen etc. sowie die Mitwirkung in spezifischen Gremien. Dort kann das GeWo Projekt Burgdorf zusätzlich bekannt gemacht und auch unsere Erfahrungen bezüglich Planung, interdisziplinärer Zusammenarbeit, Konzeptarbeit, Auseinandersetzung mit politischen und behördlichen Instanzenwegen und vielem mehr können eingebracht werden.

2. Trägerschaft: Strukturen und Organisation

2.1 Zusammensetzung Verwaltung (Vorstand)

Anlässlich der GV im April 2015 durften wir Heinz Sägesser, seit Frühjahr 2014 Genossenschaftsmitglied, als neues Verwaltungsmitglied wählen. Heinz Sägesser, von Beruf Architekt, ist unter anderem für Baufragen beratend tätig und war zudem 4 Jahre Mitglied des Burgdorfer Stadtrates. Das Thema Wohnen ist ihm ein grosses Anliegen, besonders auch das Generationen übergreifende Wohnen. Er ist wohnhaft und tätig in Burgdorf und bringt neben seiner beruflichen Erfahrung für die Genossenschaft wichtige Verbindungen zu örtlichen und weiteren Netzwerken mit.

Vizepräsidium

Anlässlich der GV 15 konnten wir zudem das 2. Vizepräsidium mit unserem verdienten Verwaltungsmitglied, Ruth Ritter-Rauch, besetzen. Sie wohnt ebenfalls in Burgdorf, was unsere «Präsenz» am Ort unseres GeWo Projektes verstärkt. Ruth Ritter bringt grosses gerontologisches Wissen mit, aus eigener Erfahrung auch zum Thema Demenz. Dieses Wissen ist in Anbetracht der zunehmenden Zahl an direkt durch diese Krankheit Betroffenen und deren involviertem Umfeld von grosser Wichtigkeit, nicht zuletzt für unser Wohnprojekt. Zusammen mit dem Vizepräsidenten

ten Hansruedi Remund verfügen wir nun über ein starkes Duo, welches unsere Genossenschaft und das GeWo Projekt auch gegen aussen überzeugend vertreten wird.

Rechnungswesen

Bekanntlich hatte Béatrice Wälti, erste GeWo Vizepräsidentin und Verantwortliche für das Ressort Rechnungswesen unserer Genossenschaft, auf die GV 2014 ihren Rücktritt aus der Verwaltung gegeben. In sehr verdankenswerter Weise hat sie jedoch ihr Ressort auf Zusehen hin bis zur Wahl der Nachfolge weiter betreut. Im Mai 2015 durften wir aus mehreren Bewerberinnen und Bewerbern auswählen und die Funktion des Leiters Rechnungswesen mit Unterschriftsberechtigung mit Marcel Boinay neu besetzen. Wir haben das Glück, in Marcel Boinay einen im Finanzwesen, insbesondere auch in Organisation und Projektarbeit, versierten Fachmann gewonnen zu haben, welcher zudem unser GeWo Projekt sowie dessen Philosophie und Zielsetzungen voll unterstützt. Er wurde als Verwaltungsmitglied an der GV 2016 bestätigt.

Geschäftsjahr

Aus organisatorischen Gründen und nach Prüfung aller Vor- und Nachteile durch unsere Fachpersonen hat die Verwaltung im Auftrag der GV 15 beschlossen, den Abschluss des Geschäftsjahres neu auf den 30. Juni festzulegen. Dies ergab für das Geschäftsjahr 2015/2016 eine Dauer von 18 Monaten, also ein «langes» Geschäftsjahr, mit Beginn am 01.01.2015 und Ende am 30.06.2016. Als Folge davon wurde auch die GV 2016 verschoben.

Verena Szentkuti-Bächtold
Präsidentin Genossenschaft GenerationenWohnen

Gümligen, Februar 2017/VS/September 2017/VS