

Betriebskonzept GeWo Burgdorf Genossenschaft vom 19.12.2018

«Gemeinsam mehr vom Leben»

1. Einleitung

Die demographische Entwicklung und der gesellschaftliche Wandel mit einer Vielfalt von Lebensstilen und -formen verlangen neue Formen des Zusammenlebens. Konventionelle Konzepte der Wohnraumversorgung können diese vielfältigen Bedürfnisse nicht mehr abdecken. So lässt sich in den letzten Jahren ein Trend hin zu neuen gemeinschaftlichen Wohnformen und Wohnprojekten beobachten, bei welchem Austausch und Gemeinschaft - oftmals über mehrere Generationen hinweg - im Vordergrund stehen. Das Projekt GeWo Burgdorf wird diesen verstärkt auftretenden Bedürfnisse und Bedarf unserer Gesellschaft gerecht.

Im Zuge der Fertigstellung der Überbauung Thunstrasse in Burgdorf kam es zur Trennung von der Genossenschaft GenerationenWohnen als Generalmieter und Zuständige für den Betrieb und die Vermietung und der Eigentümerschaft. Für die Erstvermietung und Aufbau der Betriebsorganisation und Verwaltung wurde die Lubana AG aus Burgdorf beauftragt.

Die Überbauung umfasst 94 hindernisfreie Mietwohnungen, verteilt auf vier dreigeschossige Gebäude mit je unterschiedlichen Gemeinschaftsangeboten im Erdgeschoss. Die Wohnungen verfügen über 1 ½ bis 4½ Zimmer, besondere Modelle bis zu 6 Zimmer. Ihre teils flexiblen Grundrisse orientieren sich an der Bedürfnisvielfalt der altersdurchmischten Bewohnerschaft und sollen insbesondere auch gemeinschaftliche Wohnmodelle fördern. Der Aussenraum der Siedlung ist verkehrsfrei konzipiert. Eine unterirdische Einstellhalle sowie einige oberirdische Parkplätze am Rande der Überbauung stehen zur Verfügung.

1.1. Auftrag

Als experimentelle Wohnform wird das Generationenwohnen umgesetzt. In diesem Betriebskonzept wird aufgezeigt, wie die Organisation aufgebaut wird, welche Möglichkeiten die künftigen Mieter und Mieterinnen in dieser Siedlung haben und wie die Leitlinien zur ÜO Thunstrasse ZPP 27 Burgdorf umgesetzt werden können.

1.2. Termine

Der Erstbezug erfolgt per 1. Februar 2019.
Die Gründung der GeWo Burgdorf Genossenschaft erfolgte am 19.12.2018.

Die Weiterentwicklung und Umsetzung des Betriebskonzeptes und Teilkonzepte erfolgt in den Jahren 2019 und 2020 unter intensivem Einbezug der künftigen Nutzer.

1.3. Quellen

- Baugesetz (BauG) und Bauverordnung (BauV) des Kantons Bern
- Baureglement der Gemeinde Burgdorf (BauR)
- Überbauungsordnung Thunstrasse ZPP 27 bestehend aus:
 - Überbauungsplan
 - Überbauungsvorschriften
 - Ökologisches Gesamtgutachten
 - Leitlinien der Überbauungsordnung
- Unterlagen der Genossenschaft GenerationenWohnen (Verena Szentkuti-Bächtold)
- Förderverein Generationenwohnen-Bern-Solothurn
- Feuerstein, Christiane & Leeb, Franziska (2015). GenerationenWohnen. Neue Konzepte für Architektur und soziale Interaktion; München
- Zimmerli, Joëlle & Schmidiger, Markus (Hrsg.) (2016). Demographie und Wohnungswirtschaft. Pensionierte auf dem Wohnungsmarkt
- Genossenschaft Kalkbreite (2015); Ein neues Stück Stadt; Zürich

2. Zielgruppen und Analyse

Als Zielgruppe haben wir 3 Hauptgruppen definiert:

- Für Singles und WGs
- Für die perfekte Familienidylle
- Für erfahrene Geniesser

Diese 3 Hauptgruppen lassen sich noch feiner unterteilen und es wird eine grosse Herausforderung sein, alle Gruppen anzusprechen.

Nachfolgend sind einige Aspekte stichwortartig aufgeführt, wobei die Aufzählung idealtypisch nach Lebensphase aufgegliedert und eher als Anregung und keinesfalls abschliessend gedacht ist.

Kleinkinder:

Sichere Spielbereiche, Kinderbetreuung im Haus/Siedlung (selbstorganisierte Elterngruppe) usw.

Kinder im Kindergarten- oder Primarschulalter:

Sichere Spielmöglichkeiten im und ums Haus, Aussenraum mit Sichtbezug zu den Familienwohnungen, aber trotzdem mit Nischen, Kinderbetreuung im Haus/Siedlung (selbstorganisierte Elterngruppen) usw.

Jugendliche:

Nischen im Aussenraum, ein schallisolierter Jugendraum, adäquate Mitwirkungsmöglichkeiten (schnelle und unkomplizierte Umsetzung von Ideen) usw.

Junge Erwachsene in Ausbildung:

Günstige Zimmer/Wohnungen, Möglichkeiten für Zusatzverdienst (Wohnen für Hilfe, kleine Unterhaltsarbeiten usw.), selber Nachmieter/innen in WGs bestimmen, Partyraum, Büroplätze usw.

Erwachsene mit Familien:

Attraktive Aufenthaltsqualität neben Spielplätzen (Bänke, Regen/Sonnendach, Grill, Schach usw.), Büro-/Arbeitsplätze im Haus, Mittags- und/oder Abendtisch (siehe auch Kleinkinder und Kinder) usw.

Erwachsene ohne Familien und erwerbstätige Senior/innen:

Mitwirkungsmöglichkeiten, Gemeinschaftsräume die nicht (nur) auf Kinder ausgelegt sind (Ateliers, Werkstätten usw.), attraktive Nutzung Aussenraum (z.B. Gemeinschaftsgärten, Tischtennis) usw.

Gesundes Rentenalter:

Sinnstiftende Mitwirkungsmöglichkeiten nach dem Arbeitsleben, (siehe auch erwerbstätige Senior/innen) usw.

Lebensalter verstärkter Fragilität:

Professionelle Unterstützung bei Alltagsbewältigung (Spitex, private Assistenz usw.), Barrierefreie Wohnungen ggf. mit individuellen Anpassungen, Einkaufshilfe, Waschhilfe usw.

Phase der Pflegebedürftigkeit (altersunabhängig):

Möglichkeit der 24h-Betreuung (Pflegewohngruppe), neue Pflegemodelle (z.B. Zusammenarbeit mit nahegelegenem Spital Burgdorf), Besucherzimmer für Angehörige usw.

3. Nutzer, Mieterinnen und Mieter

Mitgliedschaft als Bedingung

Um in der GeWo Burgdorf Siedlung zu wohnen, sind Mieter und Nutzer verpflichtet, Mitglied der Genossenschaft zu werden und während der Dauer der Miete / Nutzung zu bleiben.

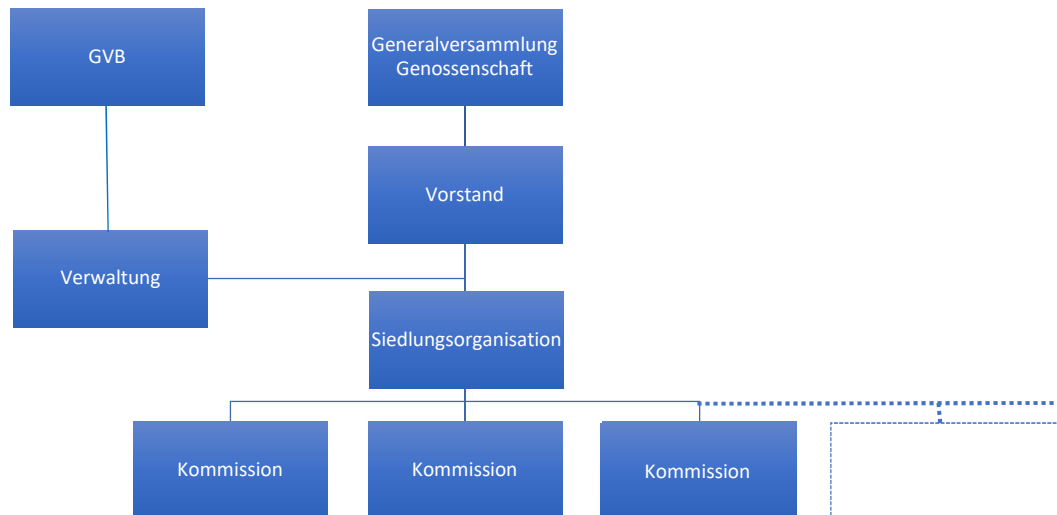
Zusammen mit dem Mietvertrag wird die Mitgliedschaft beantragt, somit werden alle Mietvertragsparteien auch Genossenschaftler. Statuten und eine Charta sind verbindlich und werden jedem Mieter abgegeben. Zudem wird mit jedem Interessenten ein persönliches Gespräch geführt.

Alle Mitglieder haben ein Stimmrecht an der Generalversammlung der Genossenschaft.

4. Organisation

Es wird eine Betriebsorganisation mit genossenschaftlicher Struktur und einer externen Verwaltung als Dienstleisterin gewählt.

4.1 Organigramm



GeWo Burgdorf lebt Demokratie und Selbstorganisation:

Der Vorstand setzt als ständige Kommission eine Siedlungsorganisation ein, an welche er im Grundsatz die Aufgabe und die Kompetenzen überträgt, die Massnahmen für das experimentelle Wohnen auszugestalten und umzusetzen. Die Kompetenzen und Aufgaben werden im Organisations- und Geschäftsreglement geregelt.

Die Siedlungsorganisation regelt und organisiert selbstverantwortlich das Gemeinschaftsleben in der Siedlung. Bei weiteren siedlungsbezogenen Themen (z.B. Aussenraumgestaltung, ökologische Optimierung, soziale Durchmischung) ist die Siedlungsorganisation Ansprech- und Kooperationspartnerin des Vorstandes und der Verwaltung. Verbindlich sind die Statuten, alle gültigen Reglemente sowie die Charta.

Der Vorstand übernimmt die Aufgaben, die nicht sinnvoll von der Siedlung zu bewältigen sind. Dies sind insbesondere: Strategie und Reglemente sowie Finanzen und Buchhaltung. Die Verwaltung ist für die Vermietung inkl. Inkasso, Heiz- und Nebenkostenabrechnung sowie Liegenschaftsbuchführung zuständig. Bauliche Veränderungen sowie Gebäudeunterhalt sind in der Verantwortung der Eigentümerin.

Die Verwaltung ist Dienstleisterin für Vorstand und Siedlungsorganisation. Sie kann auf Anfrage von der Siedlungsorganisation und vom Vorstand als Dienstleisterin genutzt werden. Die Generalversammlung legt das jährliche Kostendach für Dienstleistungen im Auftrag der Siedlungsorganisation fest.

Die Siedlungsorganisation kann Kommissionen zusammenstellen, die weitere gemeinschaftliche Aktivitäten erarbeiten.

In der Aufbauphase ist eine Teilzeitanstellung für die Siedlungsorganisation geplant, die von der Eigentümerin finanziert wird.

4.2 Vorstand

Der Vorstand besteht aus mindestens drei und maximal neun Mitgliedern, von denen die Mehrheit Mitglieder der Genossenschaft sein müssen. Die Mieter und Nutzer haben Anspruch auf mindestens drei Sitze. Die Grundeigentümerin hat Anspruch darauf, zwei Vertreter zur Wahl in den Vorstand vorzuschlagen und die Stadt Burgdorf kann einen Vertreter vorschlagen.

5. Finanzierung

Für die Finanzierung der Genossenschaft inkl. Vorstand sowie die Siedlungsorganisation wird ein Gemeinschaftsfond gebildet. Gespiessen wird dieser durch die Eigentümerschaft mit jährlich max. 3 % der vereinnahmten Nettomietzinse. Die Siedlungsorganisation erstellt ein Budget und lässt dies über den Vorstand durch die Generalversammlung bewilligen.

Mit dem Gemeinschaftsfond können je nach Bedarf folgende Aktivitäten und Erweiterungen (nicht abschliessend) finanziert werden:
Detailgestaltung und Ausstattung der Aussen- und Gemeinschaftsräumen;
Informationsanlässe; Newsletter, App, Facebook, Twitter, Anschlagbrett;
Veloserviceplatz mit Velopumpe, Putzvorrichtung, Werkzeug etc.; Aufbau privates «Carsharing» Modell via App; Werkstatt mit Geräten zum Ausleihen oder pflegen eines Hobbys; Bibliothek mit den Büchern der Bewohner; Mittags- und / oder Abendtisch (Essen); Tageszeitung im Kaffeetreff; Babysitten / Kinderbetreuung; Aufgabenhilfe; Einkaufshilfe; Gemüsegarten; Fitnessraum; Spielraum (Billiard, Töggelikasten, etc.); Spielsachenbörse; Vernissage; Konzert; Jassturnier

6. Erfolgskontrolle / Reporting

Der Vorstand prüft regelmässig die Ergebnisse der Siedlungsorganisation und der Arbeitsgruppen und gleicht diese mit den Vorgaben der Überbauungsordnung ab.

Die Eigentümerschaft informiert die Baubewilligungsbehörde nach 2 Jahren, nach 5 Jahren und dann alle 5 Jahre über die Umsetzung des Betriebskonzepts.