

JAHRESBERICHT 2017 - 2018



JAHRESBERICHT 2017 - 2018

Im Berichtsjahr ist die wbg8 mit ihrer Tätigkeit als Bauherrin gestartet. Gemeinsam mit der Gebäudeversicherung Bern (GVB), der Totalunternehmung Losinger Marazzi (TU LoMa), den Architekten und weiteren Projektbeteiligten wird intensiv an der Vorprojektplanung des Bauprojektes Tramdepot Burgernziel gearbeitet.

Wir sind froh, dass nach der Bereinigung der Dienstbarkeiten im Januar 2018 nun endlich zielgerichtet an der Eingabe des Baugesuchs gearbeitet wird und - wenn alles nach Plan verläuft - im Frühling die Eingabe an die Stadt Bern eingereicht werden kann.

DIE VORPROJEKTPLANUNG DES BAUPROJEKTS TRAMDEPOT BURGERNZIEL BILDETE DEN SCHWERPUNKT IM VERGANGENEN JAHR

Meilensteine der bisherigen Planung:

- Bereinigung der Dienstbarkeiten
- Umplanung des Erdgeschosses zu Gunsten von mehr Wohnraum anstelle von Veloräumen
- Heizung per Erdsonden und Wärmepumpen sowie Fotovoltaikanlagen auf dem Dach
- Die Konstruktion der Fassade
- Kriterien 2000 Watt Areal, Mobilitätskonzept
- Die Anlieferung für Gewerbe und Retailer auf Seite Thunstrasse
- Die Umgebungsgestaltung der Überbauung und die komplexe Verkehrsplanung an der Thunstrasse
- Bestimmung des Wohnungsmix und Anpassung der Wohnflächen im wbg8-Teil (Anlagekostenlimiten müssen eingehalten werden, Satellitenzimmer, etc.)
- Planung UG: Velo- und Autoabstellplätze, Ladestationen für E-Bikes und Elektroautos, Mobility-Auto-Standplätze, etc.
- Die Gewerbefläche der wbg8 ist vorgesehen für eine Basisstufe (Schule Stadt Bern) und eine KITA sowie eine kleine Fläche für Kleingewerbe. Der Gemeinschaftsraum und der Waschsalon befinden sich auf „Gewerbefläche“ Seite Thunstrasse mit Zugang zum Innenhof.
- In den Obergeschossen sind fünf Satelliten-Zimmer geplant, im UG drei Multifunktionsräume z.B. für eine Werkstatt, etc.
- Die Dachterrassen im wbg8-Teil sollen so gross als möglich und rollstuhlgängig sein.
- Bestimmung des Innenausbaus der Wohnungen (Wände, Boden, Sanitäreinrichtung, Elektroinstallationen, etc.)
- Umsetzung des Modells Generationenwohnen
- Die Baueingabe ist per Ende April 2018 geplant.

BERICHT DER ORGANE UND GREMIEN

Ordentliche GV vom 3.4.2017

An der **ordentlichen GV** sind folgende Themen behandelt worden:

- Demission: Susan Wunderwald ist aus dem Vorstand ausgetreten. Sie wird vom Vorstand und den Genossenschaftsmitgliedern für ihre Aufbauarbeit herzlich verdankt.
- Neuwahlen: Angela Jäggi und Andreas Maierhofer sind einstimmig in den Vorstand gewählt worden.
- Ursula Huber und Maria Geissberger, beide Genossenschaftsmitglieder, werden für ihre Tätigkeit als Revisorinnen verdankt. Wahl der neuen, externen Revisionsstelle Treuhand U. Müller GmbH, Bern.

- Gast: Ilja Fanghänel. Er kann von der wbg8 beigezogen werden für Fragen zum Thema «Zusammenwohnen der Generationen». Z.B. bei der Erarbeitung des Vermietungsreglements, bei der Aussenraumgestaltung, etc. Er wird für diese Mitarbeit vom Förderverein Generationenwohnen bezahlt.

TÄTIGKEITSBERICHT DES VORSTANDES

Aktuell zählt die wbg8 140 Genossenschafterinnen und Genossenschafter und ist seit der letzten GV im April 2017 um 29 Mitglieder gewachsen.

Der Vorstand hat sich im Berichtsjahr zu insgesamt 20 Vorstandssitzungen getroffen. Innovage hat den Vorstand bis Ende Oktober 2017 begleitet. Da Christine Elbe im Mandat für die wbg8 im Planungsteam mitarbeitet, verzichtet der Vorstand aktuell auf eine weitere Zusammenarbeit mit innovage. Die Unterstützung im Vorstand und für die wbg8, wird herzlich verdankt.

Networking

- Beitritt EGW 19.08.2017 (Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger)
- Beitritt Förderverein Generationenwohnen 21.07.2017

Vorstandsmitglieder nahmen an folgenden Veranstaltungen teil:

- GV wbg be-so Mai 2017
- Forum der Schweizer wbg im September 2017 in Luzern
- Langer Tisch der AG Wohnen im August 2017
- Workshop betreffend Viererfeld der wbg be-so im November 2017
- Vorständekonferenz wbg be-so November 2017

Treffen mit Gemeinderat Michael Aebersold vom 19.01.2018

Eine Delegation des Vorstandes hat sich mit Herrn Gemeinderat Michael Aebersold und Fernand Raval, Leiter ISB, getroffen. Anlass zu diesem Treffen gab ein Artikel vom 10. November 2017 im Bund, in dem Gemeinderat Aebersold sich dafür einsetzt, dass im ausgearbeiteten Musterbaurechtsvertrag für die Landabgabe an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften die Einkommenssituation als Entscheidungsfaktor für die Auswahl der Mieterinnen und Mieter aufzunehmen sei.

Das Treffen verlief konstruktiv und positiv. Im Gespräch mit Gemeinderat Aebersold hat die wbg8 dargelegt, dass es bei diesem Projekt nicht darum geht, kurzfristig billigen Wohnraum zu schaffen, sondern darum, genossenschaftliches Wohnen zu ermöglichen. Auflagen, wie sie in den Verlautbarungen des Gemeinderats in Aussicht gestellt werden, würden einem genossenschaftlichen Wohnungsbau die finanzielle Grundlage entziehen. Auflagen der Stadt hinsichtlich der Auswahl der Mieterinnen und Mieter lehnt die wbg8 deshalb ab. Die geltenden Auflagen wie z.B. die Verpflichtung zur Kostenmiete und Belegungsvorschriften betrachtet die wbg8 als ausreichend und rechtfertigen den niedrigeren Baurechtszins.

KOMMISSIONEN DER WBG8

Baukommission

Dass eine Wohnbaugenossenschaft zusammen mit einem Investor und einem TU ein Projekt realisiert, ist ungewöhnlich und ein Pionierprojekt. Es können deshalb auf keine Erfahrungswerte und erprobten Arbeitsabläufe zurückgegriffen werden. Der Vorstand stellte fest, dass die Baukommission aus diesem Grund in unserem Projekt eine andere Rolle spielt, als dies in «üblichen» Wohnbaugenossenschaftsprojekten der Fall ist. In der Zusammenarbeit mit der Investorin GVB und Losinger Marazzi ist der Vorstand der wbg8 gefordert, immer wieder Entscheidungen kurzfristig zu treffen und diese unmittelbar mit Christine Elbe zu besprechen. Der Vorstand ist sich einig, dass für unser Bauprojekt diese Arbeitsweise in der jetzigen Phase notwendig ist und sich bewährt.

Nach ausführlicher Diskussion ist der Vorstand der wbg8 zum Schluss gekommen, dass deshalb aktuell auf das Einberufen von Baukommissionssitzungen verzichtet wird.

Die Baukommissionsmitglieder sind entsprechend informiert worden. Im Berichtsjahr hat darum keine weitere Baukommissionssitzung mehr stattgefunden.

Finanzkommission

Im Berichtsjahr hat keine Finanzkommissionssitzung stattgefunden. Anstehende Fragen und Themen, wie z.B. «freiwilliger Beitrag» oder Budget 2018 sind bilateral besprochen worden.

Lukas Gutzwiller hat am 13. März 2018 seinen Rücktritt aus der Finanzkommission bekannt gegeben. Die Planung zum weiteren Vorgehen ist pendent.

Vermietungskommission (Veko)

Die Veko hat im Berichtsjahr fünf Kommissionssitzungen unter der Leitung von Julien Neruda durchgeführt. Die Kommission umfasst insgesamt 7 Genossenschaftsmitglieder. Das Vermietungsreglement ist mit viel Engagement und hoher Motivation erarbeitet worden. Der Entwurf des Reglements ist im Vorstand besprochen und verabschiedet worden.

Das Vermietungsreglement wird an der ordentlichen GV vom 30.04.2018 vorgestellt und zur Genehmigung beantragt.

VERANSTALTUNGEN

Tag der Nachbarschaft am 19. Mai 2017

Die wbg8 beteiligte sich zusammen mit dem Restaurant Punto und dem Anwohner/-innenverein Werner-Staufferstrasse am ersten Tag der Nachbarschaft in der Stadt Bern. Wegen des regnerischen und kalten Wetters, wurde der Anlass nach drinnen, in die Büroräume von GVB und wbg8 an der Thunstrasse 116 verlegt. Es haben ca. 40 Personen am gemütlichen Anlass teilgenommen. Das Ziel, die Nachbarschaft einzubeziehen, wurde durchaus erreicht.

Die wbg8 wird auch in diesem Jahr am Tag der Nachbarschaft mitmachen.

Informationsveranstaltung mit Daniel Dähler, ds.architekten am 22.05.2017

Rund 30 Genossenschafts- und Kommissionsmitglieder haben an der Informationsveranstaltung teilgenommen. Daniel Dähler machte Ausführungen zu den Rahmenbedingungen und Vorschriften des Bauprojekts Tramdepot Burgernziel, welche zum Teil erst nach der Ausschreibung des Wettbewerbs erfolgten (z.B. Vorgaben Nutzungsmix und

Quartierzentrumsfunktion, Minergie Standard, gemeinnütziger Anteil von 30%, Zertifizierung 2000 Watt-Areal (deshalb wurde auf ein 2. UG verzichtet), Raum für Städtische Schule im gemeinnützigen Teil, Nutzungsmix: 2/3 Wohnen, 1/3 Gewerbe). Als grösste Herausforderungen nannte Daniel Dähler die Umplanung des Erdgeschosses mit Schule und KITA, dem Gemeinschaftsraum und Waschsalon der wbg8, die Planung des UGs mit der Verlegung der Veloabstellplätze ins UG sowie die Aussenraumgestaltung. Grenzen: Die Geometrie des Gebäudes ist gesetzt, d.h. sie darf nicht verändert werden.

Informationsveranstaltung für die Quartierbevölkerung zusammen mit der GVB am 14.12.2017

Zum Stand der Planungen führten die Gebäudeversicherung Bern (GVB) zusammen mit der Wohnbaugenossenschaft ACHT (wbg8) eine Infoveranstaltung für die Quartierbevölkerung durch. An der Veranstaltung informierten alle beteiligten Partner des Bauprojekts Tramdepot Burgernziel über den Stand der Planungen und die nächsten Schritte. Das Ziel war, Interessierten aus der Nachbarschaft die Möglichkeit zu bieten, sich zu informieren und mit den Projektverantwortlichen in einen Dialog zu treten. Rund um das Burgernziel stehen in den nächsten Jahren die Erneuerung der Werkleitungen, die Umgestaltung des Verkehrskreisels sowie der Umbau der Thunstrasse und die neue Wohnüberbauung Tramdepot an. Beiden Partnern sind eine ansprechende Architektur und eine nachhaltige Bauqualität wichtig. Die Überbauung soll für das Quartier und seine Bewohnerinnen und Bewohner einen Mehrwert schaffen und ein Begegnungsort, ein Quartierzentrum werden.

Nach der Eingabe des Baugesuchs wird mit einer Bearbeitungszeit von circa einem halben Jahr gerechnet. Die anschliessende Bauphase wird geschätzte zwei Jahre in Anspruch nehmen, so dass ein Bezug im Frühjahr 2021 möglich erscheint.

Nach den diversen Kurz-Referaten hatten die Besucherinnen und Besucher bei Glühwein und Lebkuchen Gelegenheit, mit den an den Infoständen anwesenden Fachpersonen in einen Dialog zu treten und Fragen zu stellen.

5. Forumsveranstaltung am 29.01.2018

Schwerpunkt des 5. Forums der wbg8 war die Information über allgemeine und genossenschaftliche Aspekte zum Stand des Bauprojekts, als Ergänzung zur Informationsveranstaltung für die Quartierbevölkerung im Dezember 2017.

Unter anderem haben die Vorstandsmitglieder zusammen mit Christine Elbe folgende Themen näher erläutert:

- Verkehrssituation an der Thunstrasse
- Nutzungen und Wohnungsspiegel der Überbauung
- Genossenschaftliche Besonderheiten
- Projektstand, Detailinformationen zum genossenschaftlichen Teil der Überbauung
- Zeitplan
- Zukünftige Anlässe

Durch die Umplanungen im genossenschaftlichen Teil waren einige 3.5-Zi-Wohnungen mit Ausrichtung auf die Thunstrasse ungenügend belichtet und damit wenig attraktiv. Daher hat der Vorstand beschlossen, vier ungenügend belichtete 3.5-Zimmerwohnungen in besser belichtete 4.5-Zimmerwohnungen umzuwandeln. Weiter wurde über die bis jetzt im Baubeschrieb aufgenommenen Anliegen der wbg8 informiert (Gemeinschaftsraum, Waschsalon, Satellitenzimmer, Einbauschränke, Bodenbeläge, Kellerräume, Dachterrasse, usw.)

Die ca. 40 anwesenden Genossenschaftsmitglieder äusserten ihre Zufriedenheit über den informativen Anlass zur aktuellen Projektplanung.

AUSBLICK UND NÄCHSTE MEILENSTEINE

- Baueingabe
- Zusammenarbeitsvertrag zwischen GVB und wb8 erstellen
- Vermietungsprozedere gemeinsam mit der GVB erarbeiten
- Verkehrsplanung

DANK

Wir bedanken uns bei allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern, bei Christine Elbe sowie bei der GVB für die konstruktive und angenehme Zusammenarbeit, für die Unterstützung und das Vertrauen und freuen uns auf die Umsetzung des Projekts.

Bern, im April 2018

Susanne Stähli, Kathrin Sommer