

Genossenschaftlich wohnen am Burgernziel



Inhalt

Profil	
Wer sind wir?	2
Commitment	
Leitideen der wbg8	3
Vision	
Ein neues Quartier zwischen Punto und Burgernziel	4
So wohnen wir am Burgernziel I	
Sozial durchmischt und ökologisch	5
So wohnen wir am Burgernziel II	
Gebaute Nachhaltigkeit	6
Finanzierung	
Solidarisch und breit abgestützt	7

Kontakt

wohnbaugenossenschaft acht bern | c/o Katharina Sommer | Wernerstrasse 9 | 3006 Bern | info@wbgacht.ch

Profil

Wer sind wir?

Die wohnbaugenossenschaft acht bern (wbg8) wurde bereits im August 2013 gegründet und zählt aktuell über 70 Mitglieder: jüngere und ältere Paare sowie Familien und Singles. Zwei Drittel der Genossenschaftsmitglieder leben bereits heute im Quartier, sind gut vernetzt und verwurzelt und leisten so einen wichtigen Beitrag zur Integration der neuen Überbauung ins bestehende Quartiergefüge.

Wir bewerben uns als Bauträgerin für den gemeinnützigen Anteil der Überbauung Tramdepot Burgernziel, da wir uns in diesem Areal vielfältigen und generationenübergreifenden Wohnraum wünschen. Wir wollen einen lebendigen Ort schaffen.

Dank einer guten Durchmischung der Bewohnerschaft und dem Schaffen von Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten sorgen wir für wichtige Voraussetzungen, unter welchen sich ein reger Austausch und gegenseitige Unterstützung entwickeln können. Von unseren Bewohner/-innen wünschen wir uns die Bereitschaft zu nachbarschaftlichem Zusammenleben, achten aber gleichzeitig darauf, dass genügend individueller Wohnraum zur Verfügung steht.

Gemeinsames Engagement, Gleichberechtigung, demokratische Strukturen und genossenschaftliche Mitwirkung bilden unsere Basis. Unsere Statuten erfüllen die Kriterien einer gemeinnützigen Mietergenossenschaft mit Kostenmiete und Verzicht auf Gewinnstreben. Wir sind Mitglied beim Regionalverband Bern-Solothurn des Dachverbands „Wohnbaugenossenschaften Schweiz“.

Commitment

Leitideen der wbg8

Auf der Basis der Kostenmiete schaffen und erhalten wir preiswerten Wohnraum durch gemeinnützigen Wohnungsbau.

- Als gemeinnützige Wohnbauträgerin erstellen, erhalten und erwerben wir vorzugsweise preisgünstigen Wohnraum. Dank Kostenmiete und Verzicht auf Gewinnstreben leisten wir langfristig einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum.

Wir errichten und unterhalten die genossenschaftlichen Wohnungen nach ökologischen und sozialen Grundsätzen.

- Wir achten insbesondere auf eine hohe Flexibilität bei der Nutzung der Wohnungen, eine altersgerechte und hindernisfreie Ausgestaltung, hochwertige und begegnungsfördernde Aussenräume und geringen Folgeunterhalt. Mit unseren Belegungsvorschriften realisieren wir eine sorgfältige und sparsame Nutzung der zur Verfügung stehenden Wohnfläche. Wir bekennen uns zu den Auflagen der 2000 Watt Gesellschaft.

Wir sind den genossenschaftlichen Ideen verpflichtet. Basis sind die gemeinsame Selbsthilfe, Gleichberechtigung, demokratische Strukturen und Mitwirkung an den genossenschaftlichen Aktivitäten.

- Die wbg 8 ist eine Mieter/-innengenossenschaft, d.h. alle Mieter/-innen sind gleichzeitig auch Genossenschaftsmitglieder. Unsere genossenschaftliche Struktur ermöglicht allen Mitgliedern bei der Realisierung dieses Projektes aktiv mitzuwirken und über wichtige Angelegenheiten mitzuentcheiden.

Wir streben eine Durchmischung der Bewohnerschaft an und ermöglichen unterschiedliche Wohnformen.

- Mit einem breiten Angebot an unterschiedlichen Wohnungstypen und gemeinschaftlicher Infrastruktur entsteht für junge und ältere Paare, Familien, WGs und Singles attraktives urbanes Wohnen.

Vision

Ein neues Quartier zwischen Punto und Burgernziel

Die Gemüsekooperative hat die knackigsten Randen und Pastinaken im Angebot, die Espresso-Bar ist bekannt für die süssen Cornetti und die Zeitungsläser/-innen lassen sich vom bunten Treiben in der Basisstufe ablenken. Das neue Quartier ist ein belebtes Zentrum – und ein Wohnhaus für alle. Vielfältige Wohnungstypen, langfristig bezahlbare Mieten und eine gezielte Vermietung wirken der sozialen Entmischung im Quartier entgegen. Das Miteinander der Mieterinnen und Mieter soll gefördert werden, ausgehend von der Überzeugung: Mensch kann, muss aber nicht.

Das Siegerprojekt bärn ost hat uns von Anfang an überzeugt und gefallen. Die Unterbringung einer Basisstufe (Kindergarten sowie 1. + 2. Klasse) in der Überbauung sehen wir als Bereicherung. Die Förderung der Motion nach genügend Familienwohnungen kommt den Bedürfnissen der wbg8 entgegen. Wir unterstützen Gewerbebetriebe, welche die Alltagsbedürfnisse der Quartierbewohner/-innen abdecken und „quartierverträglich“ sind. Das Quartierbüro, ein Kraftraum sowie eine (betreute) Werkstatt sollen allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Überbauung und der Quartierbevölkerung zur Verfügung stehen.

Wir wollen Gemeinschaft ermöglichen. Die individuell genutzte Wohnfläche wird deshalb durch ein attraktives Angebot von gemeinschaftlich genutzten Räumen erweitert und ergänzt:

- Ein Gemeinschaftsraum mit Platz für 20 bis 25 Personen soll als multifunktionaler Begegnungsraum für die Bewohner/-innen dienen. Er kann für Anlässe genutzt werden, die den Rahmen einer Wohnung sprengen.
- Im Waschsalon kann 24 Stunden an 365 Tagen im Jahr gewaschen werden. Er ist im Erdgeschoss an zentraler Lage vorzusehen. Er ist hell, geräumig und dient auch als Treffpunkt. Diese zentrale Infrastruktur ersetzt individuelle Waschinstitutionen in den Wohnungen.
- Je Eingang/Treppenhaus wird ein Satellit erstellt. Satelliten sind multifunktionale Räume. Sie beanspruchen eine Fläche von ca. 25m² und enthalten eine Nasszelle, aber keine Küche. Satelliten können als Gästezimmer, „Wohnjoker“ für Bewohner/-innen mit zusätzlichem Bedarf (Familienzuwachs etc.) oder Ateliers genutzt werden.

Wir haben uns ein Beziehungsnetz aufgebaut, das uns in jeder Hinsicht fördernd unterstützt. In diesem anspruchsvollen Projekt werden wir u.a. von wbg-be-so und von innovage kompetent begleitet. Wir haben gute Kontakte zur Stadtteilvertretung „QUAV 4“.

So wohnen wir am Burgernziel I

Sozial durchmischt und ökologisch

Die Überbauung Burgernziel soll für verschiedene Wohnformen und unterschiedliche Generationen attraktiven Wohnraum bieten. Das Modell Generationenwohnen soll umgesetzt werden, evtl. unter Einbezug von weiteren Wohnungen. Deshalb soll ein Wohnungsmix entstehen, der verschiedenen Bedürfnissen Rechnung trägt und eine soziale Durchmischung ermöglicht. Alle Wohnungen sind auf einer Ebene angeordnet und hindernisfrei gestaltet. Wir wollen preisgünstigen Wohnraum gemäss den Kostenlimiten des Bundesamts für Wohnungsbau realisieren.

Es wird ein **Wohnungsmix** aus grossen und kleinen Wohnungen angestrebt. Um einen günstigen m²-Verbrauch pro Person zu erreichen, werden die Wohnungen geräumig, aber ohne repräsentative, übergrosse Wohnzimmer konzipiert. Es wird ein durchschnittlicher Wohnflächenkonsum von **35 m²** pro Person angestrebt. Folgender Wohnungsmix wird angestrebt:

Grösse	Anzahl Whg.	Fläche in m ²	Total m ²	Personen/Whg.	Personen Total
2 Zimmer	6	55	330	1	6
3 Zimmer	12	75	900	2	24
4 Zimmer	8	90	720	3	24
5 Zimmer	6	110	660	4	24
6 Zimmer	2	130	260	5	10
GR+Satelliten*	130
	34		ca. 3000		88

* gemeinschaftlich genutzte Räume und 2 Satelliten

Für alle Wohnungen gelten bei Erst- und Weitervermietung **Belegungsvorschriften** gemäss dem Grundsatz: Anzahl Personen + 1 = Anzahl Räume. Details dazu werden im Vermietungsreglement geregelt. Alle Mieter/-innen müssen Mitglieder der Genossenschaft sein und die vorgesehenen Anteilsscheine zeichnen.

So wohnen wir am Burgernziel II

Gebaute Nachhaltigkeit

Wir setzen uns für eine nachhaltige und ökologische Bau- und Lebensweise ein und unterstützen die Zielsetzung der 2000 Watt Gesellschaft. Auch beim Innenausbau streben wir eine möglichst nachhaltige Bauweise an: Baumaterialien aus natürlichen bzw. nachwachsenden Rohstoffen, langlebige und schadstoffarme Bodenbeläge und Oberflächen, Rezyklierbarkeit der verwendeten Baustoffe und Beachtung baubiologischer Grundsätze.

Da auch eine kostengünstige Bauweise angestrebt wird, gilt es, unnötigen Luxus zu vermeiden und eine intelligente Balance zwischen Bau- bzw. Unterhaltskosten anzustreben. Die Küchen werden grundsätzlich in den Wohn-/Essbereich integriert. Dies ermöglicht eine grosszügige Dimensionierung dieser Wohnbereiche trotz der vorgesehenen Platzbeschränkung. Bei den Geräten ist eine vollständige Grundausrüstung mit Küchengeräten, jedoch kein überflüssiger Luxus vorzusehen. Die verbauten Materialien sollen wertig, jedoch nicht luxuriös sein. Alle Zimmer sind in der Grösse so zu planen, dass sie möglichst vielfältig genutzt werden können (Minimalgrösse 16 m², flache Raumhierarchie). Auf die Schaffung von genügend Stauraum soll besonders geachtet werden, dazu gehören auch flexibel zumietbare Abstellflächen.

Wir unterstützen eine autoarme Mobilität mit innovativen Modellen (Carsharing) und unterstützen den Grundsatz von 0.3 Parkplätzen pro Wohnung gemäss Abstimmungsbotschaft.

Finanzierung

Solidarisch und breit abgestützt

Wir gehen von einem Eigenkapitelbedarf von 3.5 bis 4 Mio. CHF aus. Zur Mitfinanzierung der Überbauung sind **Anteilscheine** seitens der Mieter/-innen erforderlich. Diese Pflicht-Anteilscheine sind mit der Unterzeichnung eines Mietvertrags fällig; sie sind zinslos und garantieren uns eine günstige Sockelfinanzierung von **ca. 1.35 Mio. CHF**. Die Rückzahlung erfolgt beim Auszug. Wir gehen aktuell von folgenden Limiten aus (allfällige Anpassungen erfolgen auf der Ebene des Finanzreglements):

Grösse der Wohnung	Pflicht-Anteilscheine CHF	Anzahl Whg.	Summe in 1'000 CHF
2 Zimmer	25'000.-	6	150
3 Zimmer	40'000.-	12	480
4 Zimmer	45'000.-	8	360
5 Zimmer	45'000.-	6	270
6 Zimmer	45'000.-	2	90
Gesamt		34	1'350

Die Abstufung berücksichtigt die Tatsache, dass die Pflicht-Anteilscheine für 2-Zimmer-Wohnungen in der Regel durch eine Person aufgebracht werden müssen, bei allen anderen Wohnungstypen in der Regel durch zwei Personen. Für Härtefälle (z.B. Alleinerziehende) sollen Anteile aus einem Sozialfonds der Genossenschaft gestellt werden.

Weitere **2.5 Mio. CHF** finanzieren wir durch freiwillige **Anteilscheine** aus dem Kreis der Mieter/-innen, weiterer Genossenschaftler/-innen und dem Umfeld. Diese Anteilscheine sind verzinslich und haben je nach Höhe abgestufte Laufzeiten. Details dazu regelt das Finanzreglement.

Wir stehen bereit, zusammen mit einem Investor das Bauprojekt anzupacken und sind an kommenden, kooperativen Verhandlungen sehr interessiert.