



Wir sind Stadtgarten

Geschäftsbericht

Wir selbst gestalten unsere Zukunft.

März 2019 – Februar 2020



Wohnbaugenossenschaft Wir sind Stadtgarten

Die Partnerin für Wohnbau- und Mietergenossenschafts-Entwicklung Schweiz



Sommerfest Huebergass 2019

Preisgünstiger Mietwohnungsbau ist möglich. Schweizweit.

Wir entwickeln, gründen und realisieren neue Mietergenossenschaften, in welchen der Mensch zentraler Bestandteil des ökonomischen und ökologischen Systems ist. Werte wie Mitwirkung, Selbstverantwortung und Solidarität sind die Grundlagen unserer Gesellschaft. Unsere Genossenschaftsprojekte bieten Objekt- und Subjekthilfe mit hoher Lebensqualität.

Wohnbaugenossenschaft Wir sind Stadtgarten

Europaplatz 1A, 3008 Bern
T +41 31 310 98 80
info@wir-sind-stadtgarten
www.wir-sind-stadtgarten.ch

**Mit uns ist gut Kirschen essen,
mit all unseren Partnern auch:
Herzlichen Dank an alle für das
spannende und erfolgreiche
Geschäftsjahr.**



Inhalt

06 Rückblick und Mission

08 Zielstrebig nach vorne

12 Gesellschaftsgärtnerei

14 Vorstand

16 Im neuen Gewand

18 Starke Partnerschaften

20 Referenzprojekte



Huebergass



Weberei

26 Ausblick

Rückblick und Mission



**Stolz und dankbar
blicken wir zurück: auf
Wettbewerbsgewinne,
zukunftsweisende
Strukturänderungen,
ein grossartiges Team,
gesundes Wachstum und
auf sich festigende Werte
und Visionen.**

Die Wohnüberbauung Huebergass wird zu einer eigenständigen Mietergenossenschaft. Die Wohnbaugenossenschaft Wir sind Stadtgarten bleibt für neue Engagements erhalten.

In der Konsequenz heisst es für uns, dass wir, die im Jahre 2017 gegründete Wohnbaugenossenschaft Wir sind Stadtgarten, im Februar 2019 in die Wohnbaugenossenschaft Huebergass umbenannt haben.

Dieser Schritt wurde seit langer Zeit geplant und nun mit dem Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung umgesetzt. Innerhalb unserer Vision ändert sich – mit Ausnahme des neuen Namens – nichts, vielmehr wird die Nähe zur namensgleichen Wohnüberbauung Huebergass und dem noch zu gründenden Hueberrat sichtbar. Die Wohnbaugenossenschaft Huebergass wird damit zur reinsten Form der Genossenschaften, nämlich zur Mietergenossenschaft.

Nichts ist stetig ausser der Wandel

Mit unseren ersten Referenzobjekten Huebergass, Bern und Weberei, Zumikon verändert und wächst auch Wir sind Stadtgarten. Nach der Umfirmierung zur WBG Huebergass gründete der «ehemalige Vorstand» sowie Anja Getzmann und Claudia Wymann

unter dem Namen Wir sind Stadtgarten erneut eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft mit der identischen Haltung und den gleichen Werten wie die der Wohnbaugenossenschaft Huebergass.

Wir sind überzeugt, sozioökonomische Innovation kann entstehen, wenn eine kompetitive Planungsstruktur, eine gute Stadt- und/oder Areal- Projektentwicklung ermöglicht und das soziokulturelle Planungsmanagement im Nachhaltigkeitsverständnis von zentraler Bedeutung ist.

Ebenso benötigt es neben schlanken Planungsstrukturen aber auch schlanke Genossenschaftsstrukturen, mit vielfältigen Kompetenzen und Ressourcen, um eine Genossenschaft in einer Areal- oder Immobilienprojektentwicklung zielorientiert und effizient zum Erfolg zu führen.

Wir lassen Visionen gedeihen

Wir sehen uns als Entwickler: Wir verfolgen den Zweck, den Bedarf an Wohnraum dauerhaft und zu finanziell tragbaren Bedingungen zu decken – schweizweit. Mit Fachwissen, Erfahrung und einem breiten Netzwerk sorgen wir für nahrhaften Boden sowie für einen gesunden ökonomischen und ökologischen Start und das Wachstum von neuen Mietergenossenschaften. Auch in Partnerschaft mit bestehenden Genossenschaften, die wachsen möchten, aber die Ressourcen und/oder Kompetenzen für die Projektentwicklung sowie Realisation nicht in Eigenleistung erbringen können. Dabei kümmern wir uns um das Grundstück, das Produkt, die Fertigung, die Kosten, sämtliche Planungsverfahren und Bewilligungen, die Kommunikation, den Ertrag (Kostenmiete nach BWO) und das Kapitalmanagement. Wir sind Stadtgarten handelt sozial, gemeinwohlorientiert, ressourcenschonend und zukunftsgerichtet.

Soziale Vielfalt – ein Konzept bewährt sich

Bezahlbarer Wohnungsraum, was ist das? Diese Frage in einer Zeit, in welcher wir über bedingungslose Grundeinkommen nachdenken, wird uns als Gesellschaft in der nahen Zukunft stark beschäftigen. Netzwerke aus nachbarschaftlichem Zusammenleben sind soziales Kapital, die Solidarität untereinander fördern.

Lebenswerter bezahlbarer Wohnraum definiert sich über die Möglichkeit von Mitwirkung und Aneignung von polyvalent nutzbar gemeinschaftlichen Aussen- und Innenflächen, nutzbarer Infrastruktur und Mobilität sowie Synergien wie die Nachbarschaft und Quartier. Werte wie Eigenverantwortung und Solidarität tragen zur Identifikation mit dem Wohnort bei. Unsere Siedlungen gehören den Bewohner.

Verband und Charta

Die Wohnbaugenossenschaft Wir sind Stadtgarten entspricht den Vorgaben von wohnbaugenossenschaften schweiz, dem Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger. Wir anerkennen und leben die Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz und sind Mitglied des Verbands.

Zielstrebig nach vorne

Zweck und Ziel

Die Genossenschaft Wir sind Stadtgarten verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Familien, Menschen mit Behinderung und Betagte. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

Wer wir sind

Wir sind Stadtgarten ist eine gemeinnützige, politisch, konfessionell und bezüglich Zivilstand und Nationalität neutrale Wohnbaugenossenschaft. Sie bezweckt, preisgünstigen Wohnraum anzubieten und das Eigentum jeder Spekulation dauernd zu entziehen.

Unsere Mietergenossenschaften

Unsere Mietergenossenschaften sollen durch ein vielseitiges Wohnungsangebot eine angemessene Durchmischung aller Bevölkerungsgruppen ermöglichen sowie den wandelnden Ansprüchen der Lebenszyklen gerecht werden. Wohnobjekte sollen ausreichend belegt sein, unabhängig davon, ob es sich um subventionierte oder freitragende Wohnobjekte handelt. Die Vermietungspraxis ist transparent.

Unser Portfolio

Unsere bestehenden und künftigen Bauten erhalten, erneuern und optimieren wir nach wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und gestalterischen Kriterien sowie unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler. Die Mietpreise für alle Objekte werden unter Berücksichtigung der Vorschriften (zwingend) entsprechender Subventionsgeber nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt.

**Unser Prozess:
Der Weg zum Ziel**



Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter sollen aktiv an der Gestaltung und Ausrichtung der genossenschaftlichen Tätigkeit mitwirken. Im Sinne einer allgemeinen Gleichberechtigung stehen mietvertraglich gebundenen Mieterinnen und Mietern der Beitritt zur Genossenschaft sowie die Ausübung eines damit verbundenen Stimmrechts zu.

Bezahlbare Mieten

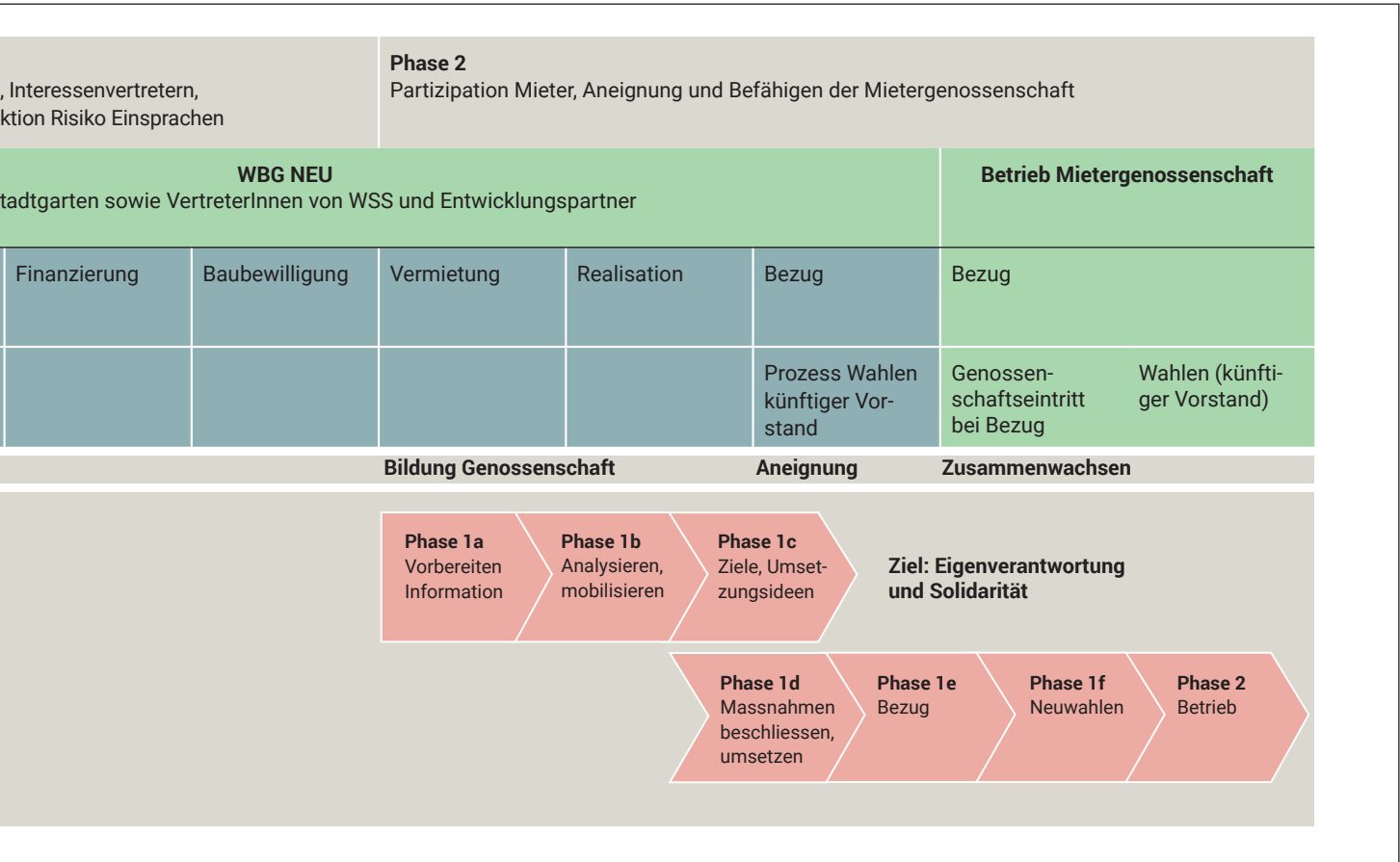
Neben den bezahlbaren Mieten ist uns auch die Solidarität wichtig: Wir sind offen für unterschiedliche Menschen. So arbeiten wir mit Institutionen zusammen, die Personen begleiten, die auf dem freien Wohnungsmarkt wenig Chancen haben.

Vorstand und Verwaltung

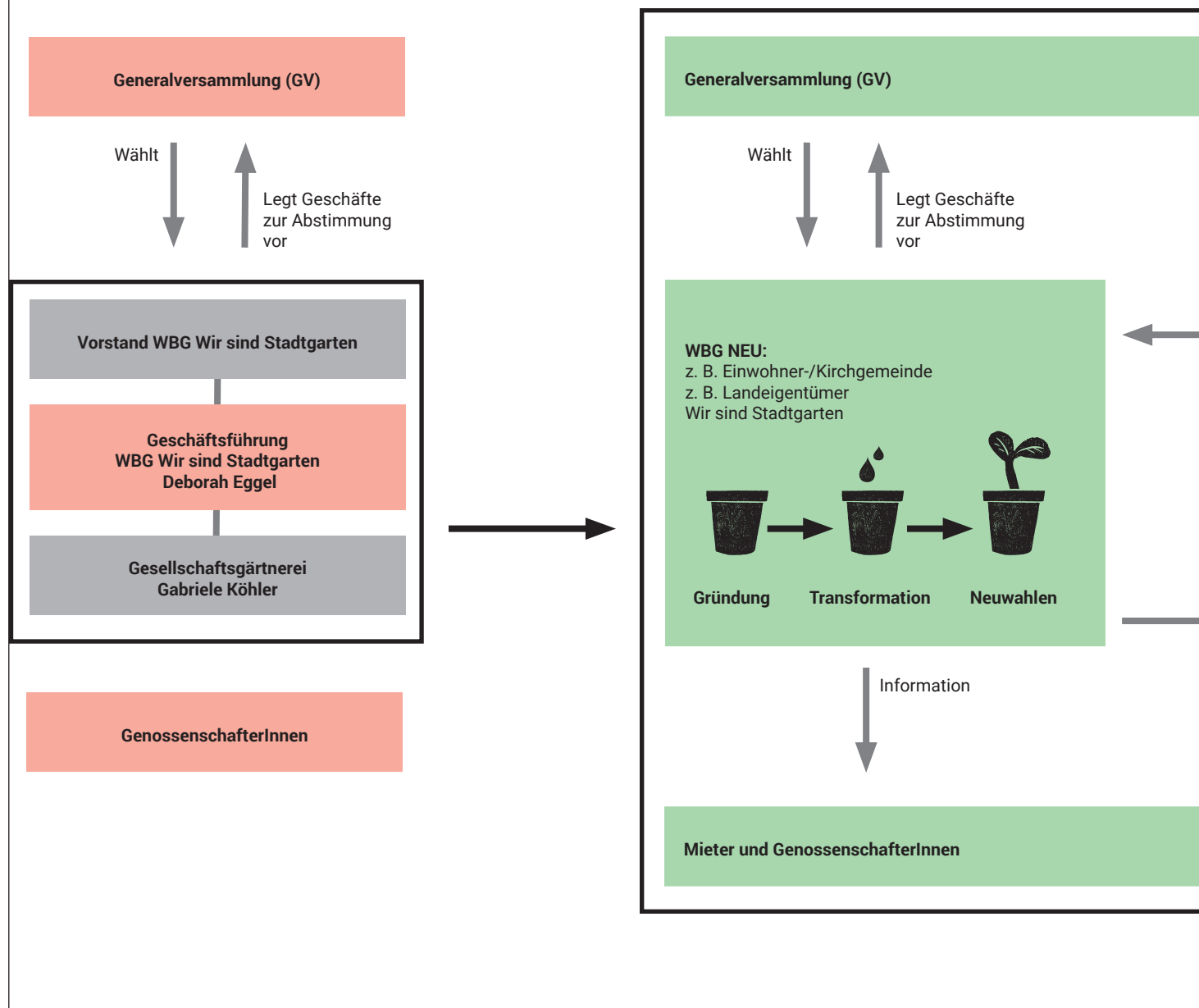
Unser Vorstand und die Verwaltung pflegen eine offene und transparente Informations- und Genossenschaftspolitik und handeln flexibel, zukunftsgerichtet und im Interesse der Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Sie fördern Formen der Mitwirkung und Mitbestimmung sowie den Kontakt zu und unter den Bewohnern und Mietergruppen. Gemeinschaftliche Aktivitäten zu Gunsten des genossenschaftlichen Zusammenlebens werden unterstützt.

Unser Anliegen

Unser Anliegen ist die Pflege und Förderung des genossenschaftlichen Gedankenguts durch Solidarität, gegenseitige Achtung und Toleranz gegenüber allen Mitbewohnerinnen und Mitbewohner. Wir wollen dem steten Wandel und den allgemeinen Veränderungen der Wert- und Lebensvorstellungen gegenüber offen sein und auch entsprechend handeln. Besonders Wert messen wir einer hohen Kinderfreundlichkeit zu.

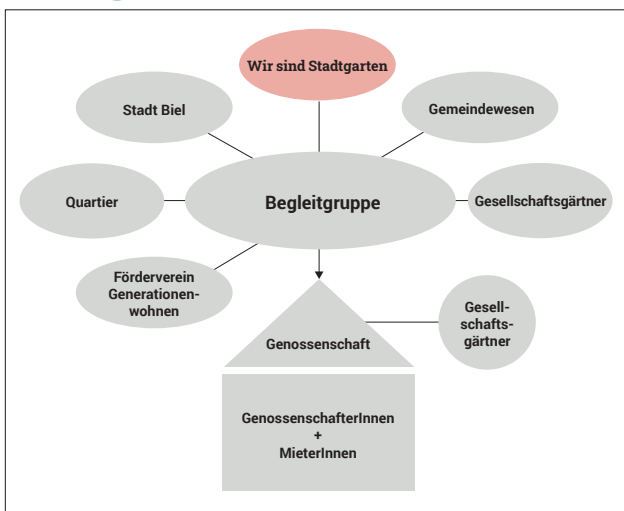


Transformation zur selbständigen Genossenschaft



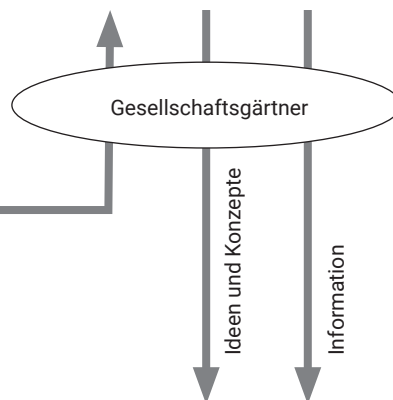


Partizipation Phase 1: Resultat Vergabekriterien Mieterreglement



Partizipation Phase 2

Resultat:
Mieter wählen künftigen Vorstand
Arbeitsgruppe Umwelt
Arbeitsgruppe Gesellschaft
Arbeitsgruppe Wirtschaft



Gesellschaftsgärtnerei

Mit der Gesellschaftsgärtnerei sorgen wir für Lebensräume, die Begegnung und den Austausch zwischen Menschen verschiedener Herkunft, Generationen und sozialer Schichten.

Netzwerke aus nachbarschaftlichem Zusammenleben sind soziales Kapital, die Solidarität untereinander fördern. Die Gesellschaftsgärtnerei schafft Raum für Initiativen der BewohnerInnen und aus dem Quartier. Sie schafft somit Rahmenbedingungen, damit Partizipation gelingen kann. Damit werden die Projekte der Mietergenossenschaft über ihre Dauer hinaus Wirkung haben. In der Gesellschaftsgärtnerei stehen die BewohnerInnen der Mietergenossenschaft und deren Bedürfnisse im Mittelpunkt.

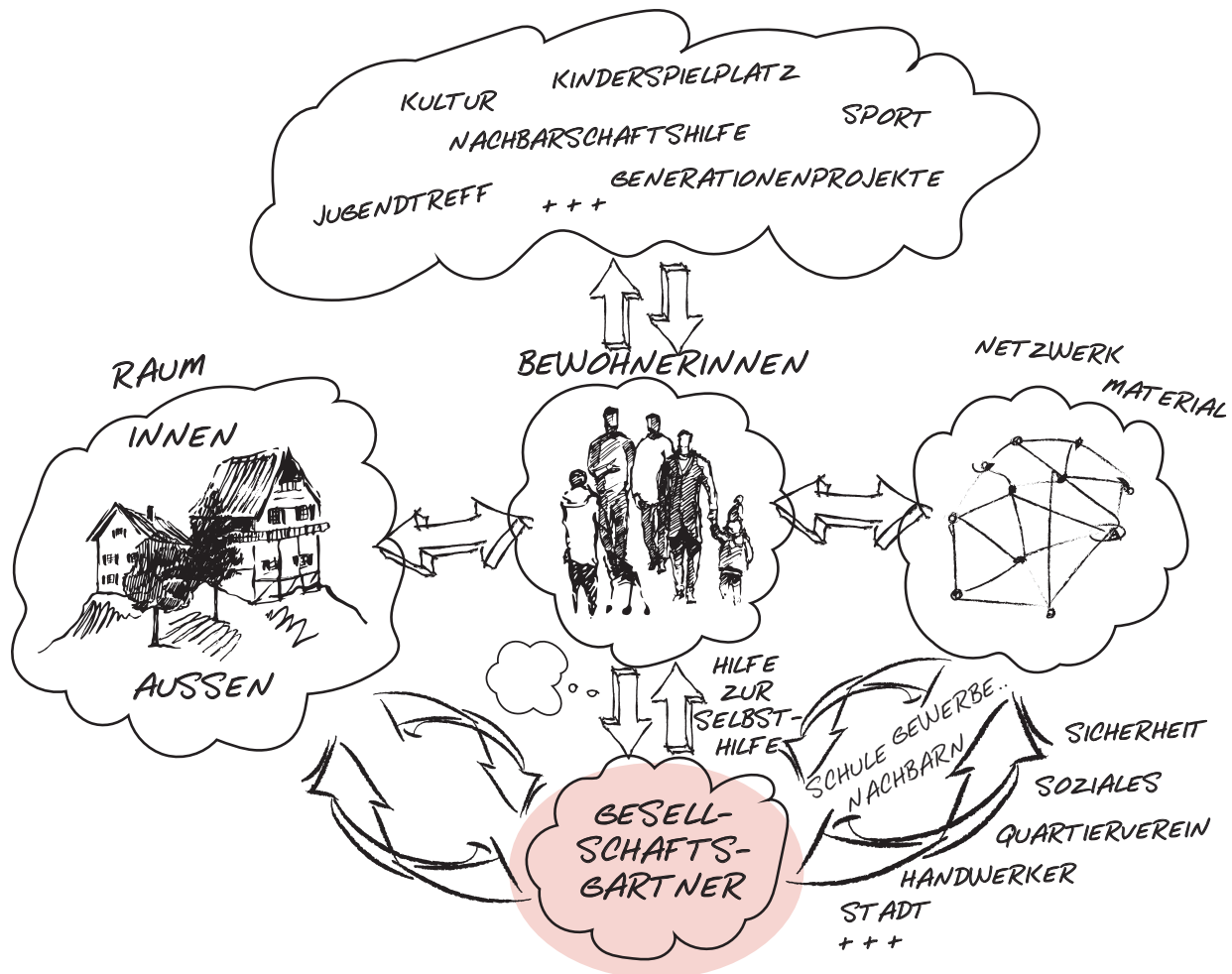
Dabei erschliesst die Gesellschaftsgärtnerei lokales Wissen und baut Brücken zu den verschiedenen Anspruchsgruppen des Projektumfeldes vor Ort. Die vorhandenen Ressourcen und Synergien werden gezielt gefördert, nach jeder Phase / Etappe ausgewertet und die Erkenntnisse in die nächsten Phasen als Mehrwert mitgenommen.

Wie ist der Begriff Gesellschaftsgärtnerei entstanden?

Als Stadtgärtner verstehen wir das Quartier als einen grossen Garten. Hier leben verschiedene Menschen mit unterschiedlichen Wurzeln und sind unterschiedlich in unsere Gesellschaft gewachsen. Die einen sind

Nachtschattengewächse, andere benötigen viel Sonne. Alle benötigen den richtigen Nährboden für ihr Wohlbefinden und für ihre persönliche Entwicklung: Für viele sind nährstoffreiche Böden wichtig, andere aber lieben es karg. Somit lebt das Quartier als grosser Garten von der Diversität, von der Farbenfreude, vom (Un)sichtbaren, vom Gras, das man wachsen hört und von der (Un)stetigkeit. Wir sind Stadtgarten will dem Lebensraum von Menschen Form geben und damit die Grundlage für eine dynamische Stadt-Entwicklung legen. Wir sind überzeugt, dass mit dem Aktivieren der Eigeninitiative der Quartierbewohner ungenutzte Potenziale freigesetzt werden und so die Diversität eines Gesellschaftsgarten wachsen kann.

Die Handlungsfelder, mit denen in einem Quartier Verbesserung hinsichtlich Lebensqualität, Standortattraktivität oder Identität bewirkt werden kann, sind vielfältig, jedoch stellen sie die QuartierbewohnerInnen mit all ihren Ideen, Bedürfnissen, Sorgen und Wünschen in den Mittelpunkt.



Die Gesellschaftsgärtnerin

Mit Gabriele Köhler sind wir überzeugt die richtige Person für die Rolle der Gesellschaftsgärtnerin gefunden zu haben. Gaby hat während 15 Jahren in der Stadt Zürich zur Quartierentwicklung beigetragen und wird ihr Wissen bei Wir sind Stadtgarten einerseits in der Entwicklung in den Projekten, aber insbesondere im Transformationsprozess zu der jeweiligen Genossenschaft und in den ersten 3 Betriebsjahren vor Ort einsetzen. Die Rolle der Gesellschaftsgärtnerin ist eine wichtige Schnittstelle zwischen Quartier, Siedlung und hat das Ziel die BewohnerInnen zu befähigen die Verantwortung über die jeweilige Siedlung zu übernehmen.

Vorstand

**Wir sehen uns als Entwickler.
Wir verfolgen den Zweck, den
Bedarf an Wohnraum dauerhaft
und zu finanziell tragbaren
Bedingungen schweizweit
zu decken.**

Unsere Haltung basiert auf dem Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit.

Die Beschlüsse der Konferenz von Rio 1992, die auf dem Brundtland-Bericht basierten, wurden von der Schweiz unterzeichnet und fanden Eingang in die schweizerische Bundesverfassung, in diverse Kantonalverfassungen und in Gesetze und Verordnungen, beispielsweise ins Raumplanungsgesetz. In der Folge wurde der Nachhaltigkeitsbegriff durch Wissenschaft und verschiedene Organisationen konkretisiert. Das Modell mit den drei Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft (gesellschaftliche Solidarität), Wirtschaft (wirtschaftliche Leistungsfähigkeit) und Umwelt (Verantwortung gegenüber der Umwelt) hat sich dabei durchgesetzt und widerspiegelt auch unsere Grundhaltung.



Wir bilden das starke Fundament für bestehende und neue Genossenschaften.

Aus wirtschaftlicher Sicht sind Immobilien nachhaltig, wenn sie langfristig einen finanziellen Nutzen generieren. Der Wert der Investition und eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals müssen gesichert sein. Gleichzeitig soll die Immobilie einen Ertrag generieren, der es erlaubt, sie in stand zu halten und am Ende des Lebenszyklus zu ersetzen. Dies ist der Fall, wenn eine gute Nutzbarkeit oder Vermietbarkeit gewährleistet ist: Dafür sorgen wir vom Start an.



Wir sorgen für einen nahrhaften Boden und einen gesunden Start.

Im Bereich Umwelt bearbeiten wir Themen wie Raumplanung, Boden, Landschaft, Infrastruktur, Baustoffe und Betriebsenergie gesamtheitlich. Mit Fachkompetenzen wie Projektentwicklung, Finanzierung, Baurealisierung, Recht, Stadtraum-, Freiraum- und Sozialraumplanung und Kommunikation erreichen wir wichtige gesellschaftliche (räumliche Identität, Wohlbefinden und Gesundheit) und wirtschaftliche Ziele (langfristige Nutzbarkeit, Wert- und Qualitätsbeständigkeit, tiefe Nutzungskosten).



Mit einer Gesellschaftsgärtnerin sorgen wir für die Verwurzelung der Bewohnern.

Zu den gesellschaftlichen Nachhaltigkeitszielen gehören die Themen Gemeinschaft, Gestaltung, Nutzung, Erschliessung sowie Wohlbefinden und Gesundheit. Die Gesellschaftsgärtnerin aktiviert Hilfe zur Selbsthilfe und setzt dazu sein umfangreiches Netzwerk (Politik, Verwaltung, Zivilgesellschaft, Wirtschaft und Stadt, Quartier, Standort) zu allen Anliegen ein. Sie macht möglich, ist mehr als nur Bewirtschafterin: Sie ist auch Schnittstelle zwischen der Mietergenossenschaft und dem Quartier.

Aktuell im Vorstand

- // Simone Mülchi, Präsidentin
- // Herbert Zaugg, Mitglied der Verwaltung
- // Raphael Burkhalter, Mitglied der Verwaltung
- // Deborah Eggel, Mitglied der Verwaltung
- // Slavica Vranjkovic, Mitglied der Verwaltung

Wir schreiten vorwärts: Deshalb zeichnen sich auch Veränderungen im Team ab.

Von der Präqualifikation bis zur heutigen Bauherrenrolle in der Huebergass, liegt ein langer Weg. Wir haben viel gelernt und uns mit viel Freude und Herzblut eingebracht.

Simone Mülchi wird uns als Präsidentin der WBG Huebergass und als Notarin von Wir sind Stadtgarten erhalten bleiben, tritt aber aus der Wohnbaugenossenschaft Wir sind Stadtgarten aus.

Auf **Herbert Zaugg** in der Rolle als Bauherr und als Geschäftsführer der WBG Huebergass möchte niemand verzichten. Auch Wir sind Stadtgarten nicht. Für die grossartige Arbeit von Simone Mülchi und Herbert Zaugg bedanken wir uns herzlich.

Mit **Rolf Geiger** konnte für die WBG Wir sind Stadtgarten ein Nachfolger für das Präsidium gefunden werden. Rolf Geiger stellt sich an der GV 2020 als Präsident zur Wahl.

Oliver Uebelhart unterstützt im Hintergrund mit der Erarbeitung von Projektbusinessplänen Wir sind Stadtgarten seit Dezember 2019. Oliver Uebelhart stellt sich an der GV 2020 für den Bereich Finanzierung / Projektfinanzierung / Betriebsrechnung zur Wahl.

Sandra Romagnolo stellt sich für den Bereich Unternehmensentwicklung / Administration zur Wahl. Auch Sandra wirkt bereits seit einiger Zeit tatkräftig innerhalb der Organisationsentwicklung unserer Genossenschaft mit.

Slavica Vranjkovic, Gründungsmitglied von Wir sind Stadtgarten und externe Kommunikationspartnerin (wunderwerk GmbH), zuständig für Kommunikation und Gestaltung bleibt auch weiterhin im Vorstand von Wir sind Stadtgarten.

Raphael Burkhalter, Gründungsmitglied von Wir sind Stadtgarten, zuständig für Entwicklung und Ausführung, bleibt im Vorstand von Wir sind Stadtgarten.

Deborah Eggel, Initiantin und Gründungsmitglied von Wir sind Stadtgarten ist neu als Geschäftsführerin vorgesehen und wird das Stadtgarten-Wissen in die Regionen tragen.

Weitere Gärtnerinnen und Gärtner

Claudia Wymann, hat seit der Präqualifikation alle Schritte in den administrativen Prozessen unterstützt. Claudia ist eine Wissensträgerin und wird in der WBG Huebergass das Projekt weiterhin administrativ begleiten.

Roman Riesen, wunderwerk GmbH, Agentur für Kommunikation, begleitet Wir sind Stadtgarten ebenfalls seit der Präqualifikation als externer Partner bei allen Belangen rund um Kommunikation und Events.

Ilaria Brosi, hat im 2. Quartal mit viel Herzblut begonnen, die Assistenzstelle von Wir sind Stadtgarten aufzubauen. Wir sind Stadtgarten beschloss die Organisationsentwicklung strategisch im Vorstand voranzutreiben und operativ vorerst noch nicht zu besetzen.

Carole Villiger, war von Seiten der Halter AG zuständig für die Projektkommunikation Huebergass. Carole unterstützte uns bei unseren Gestaltungsideen von Bauwänden und Bautafeln und setzte diese entsprechend um. Auch bei der Medienarbeit und bei Events konnten wir immer auf Carole zählen.

Im neuen Gewand

Im Dezember 2019 haben wir mit dem Rebranding vom Corporate Design der Genossenschaft begonnen. Ziel ist, ab dem 2.Quartal mit dem neuen Auftritt zu wachsen.

Aktuell sind wir am Redesign des Corporate Designs und am Aufbau eines neuen Online-Auftritts. In naher Zukunft werden Sie online und via Newsletter-Abonnement stetig spannendes rund die WBG Wir sind Stadtgarten und aktuellen Genossenschaftsthemen erfahren.





Neue Bild- und Farbwelt



Wir sind Stadtgarten



Starke Partnerschaften

Gemeinsam mit unseren Partnern entwickeln wir die gesunde Basis für nachhaltige Wohn- und Lebensformen. Während den verschiedenen Projektphasen holen wir gerne Spezialisten mit ins Boot.

Halter AG

Die Halter AG bietet uns als Genossenschaft eine Kosten-, Qualitäts- sowie Terminalsicherheit und eine Gewährleistungsgarantie. Als gemeinnützige Unternehmung schütten wir keinen Gewinn aus, haben aber das Ziel unsere Projekte als Akquisitionsgefäß für die Halter Gesamtleistungen selbsttragend zu entwickeln und zu realisieren.

Förderverein Generationenwohnen-Bern-Solothurn

Der Verein hat zum Ziel, dass in neuen oder bestehenden Wohnüberbauungen in der Stadt und der Agglomeration Bern das Zusammenleben und die gegenseitige Unterstützung von Menschen jeden Alters und jeder sozialen und wirtschaftlichen Lage institutionalisiert und aktiv unterstützt werden. Mit innovativen, flexiblen und unterschiedlichen Wohnformen, Raumangeboten und entsprechenden Bestimmungen und Verpflichtungen soll ermöglicht werden, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner über die Generationen hinweg nachbarschaftliche Hilfen leisten.

Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau

Das Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau bildet das Dach aller Dienstleistungen von Wohnbaugenossenschaften Bern-Solothurn. Das Kompetenzzentrum berät und unterstützt die Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, interessierte Private und Gemeinde sowie die Behörden in allen Belangen des genossenschaftlichen Wohnens und Bauens. Es bietet strategische Beratungen für die Erneuerungsplanung oder die Professionalisierung von Verwaltung an, organisiert und begleitet Workshops, Partizipationsprozesse oder qualitätssichernden Architekturverfahren.

Die Vereinigung Berner Gemeinwesenarbeit (VBG)

Die Vereinigung Berner Gemeinwesenarbeit (VBG) steht als Non-Profit-Organisation für mehr Lebensqualität für alle in den Berner Quartieren. Die VBG ist eine als Verein organisierte Non-Profit-Organisation. Seit ihrer Gründung im Jahr 1967 steht die VBG für Lebensqualität in den Berner Quartieren. Unter ihrem Dach betreiben eigenständige Trägervereine die Quartierzentren sowie diverse Quartiertreffs in der Stadt Bern. Mit ausgebildeten Profis, wie auch Jörg Rothaupt und Désirée Renggli im Quartierbüro Holligen, leistet die VBG Quartierarbeit in allen Berner Stadtteilen, ausser der Innenstadt. In Zusammenarbeit mit oder im Auftrag von Partnern bringt die VBG in quartierbezogenen Projekten ihr Knowhow ein und übernimmt auch Projektleitungen.

QM3 (Quartiermitwirkung Stadtteil 3)

In der Gemeindeordnung sieht die Stadt Bern vor, dass in jedem Stadtteil «eine anerkannte, repräsentative Quartierorganisation» die Interessen, die nur einen Stadtteil betreffen, vertreten kann. Der Verein Quartiermitwirkung Stadtteil 3 übernimmt diese Aufgaben. Er stellt den Austausch zwischen der Verwaltung und den Quartieren im Stadtteil 3 sicher und informiert über Themen, die den Stadtteil 3 besonders betreffen. Verschiedene Organisationen wie Quartiervereine, IGs, Institutionen oder Parteien, welche im Stadtteil 3 tätig sind, gehören dem QM3 an.

Stadtgrün Bern

Stadtgrün Bern pflegt und gestaltet den öffentlichen Grünraum der Stadt Bern und ist für die Entwicklung vom Stadteilpark gleich neben der Huebergass beauftragt. Das Amt ist auch verantwortlich für die weitere Berner Parkanlagen, das Verkehrsgrün, die Grünflächen der Sport- und Schulanlagen, die Spielplätze, die Biotope, die Friedhöfe, die Familiengärten, die Bäume, den Blumenschmuck sowie für die Erhaltung und Förderung der natürlichen Vielfalt.

Stadt Bern, Fachstelle Sozialplanung

Die Fachstelle Sozialplanung befasst sich mit der sozialen Stadtentwicklung. Sie erarbeitet Grundlagen, um die bauplanerische mit der sozialen Stadtentwicklung zu koordinieren. Die unterschiedlichen Blickwinkel gilt es aufeinander abzustimmen. Eine Stadtplanung aus einer rein baulichen, planerischen Perspektive wäre nicht optimal. Gebaut wird immer für Menschen. Und eine moderne Stadtentwicklung orientiert sich am Menschen und den gegebenen und sich verändernden Sozialräumen. Daher erarbeitet und dokumentiert die Fachstelle Sozialplanung vielfältige Grundlagen zur sozialen Lage in der Stadt insgesamt sowie in den einzelnen Quartieren. Sie bildet die soziale Durchmischung der Bevölkerung und die sozialen Indikatoren ab und zeigt Veränderungsprozesse auf. Sie arbeitet eng mit den dafür zuständigen Stellen innerhalb (zum Beispiel Amt für Statistik) und ausserhalb der Stadtverwaltung (zum Beispiel Quartierorganisationen) zusammen.

Tend AG

Die Vermietung von Immobilien erfordert einen qualitativ hochstehenden, vertrauenswürdigen und emotionalen Auftritt, der das Interesse der Kunden weckt und sie überzeugt. Die Voraussetzungen hierfür sind ein vertieftes Immobilien-Know-how, lokale Marktkennntnisse und ein grosses Engagement. Mit digitalen Vermarktungsinstrumenten sorgt die Tend AG für eine effiziente und fast ausschliesslich digital basierte Erstvermietung der Genossenschaftswohnungen.

Referenzprojekte



Huebergass, Bern



Huebergass

Mietergenossenschaft Huebergass, Bern

Huebergass – mehr als ein Referenzprojekt. Überzeugen Sie sich selbst.

**2017 | 1. Rang im Wettbewerb | 103 Wohnungen,
22 Parkplätze | in Realisationsphase**

Unser erstes Referenzprojekt Mietergenossenschaft Huebergass mit 103 Wohnungen in Bern ist in der Realisierungsphase und wird im April 2021 durch die neuen Genossenschafter bezogen.

Das Wohnungsspektrum – eine grosse Anzahl mietgünstiger Vierzimmer- und grösserer Wohnungen – soll zu einer guten Durchmischung der Bevölkerung und zu einer sozial und ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen. Das Projekt Huebergass verinnerlicht dabei gemeinnütziger Wohnungsbau in einer konsequenten Art und Weise, in dem klare und einfache Baukörper das vorhandene Siedlungskonzept weiterschreiben, Zirkulationsflächen auf ein Minimum reduziert werden und Volumen nur dort gebaut werden, wo es sie wirklich braucht. Dadurch haben wir die Zielvorgabe der Miete wesentlich unterschritten und können die grössten Familienwohnungen sogar für CHF 200 Miete pro Zimmer anbieten. Das Mobilitätskonzept beinhaltet Benefiz wie mobility@home.

Der Projektname Huebergass setzt sich durch

Die Identifikation ist gelungen. Stakeholder, das Quartier aber auch die künftigen MieterInnen sprechen von der Huebergass, beschreiben ein Leben in und um die Huebergass und bezeichnen sich als «Huebergässler». Damit war ein wichtiges Ziel der Identifikation erreicht. Die Wohnbaugenossenschaft Wir sind Stadtgarten als Entwicklerin der Huebergass und Baurechtsnehmerin wurde konsequenterweise im März 2019 durch eine Umfirmierung zur Wohnbaugenossenschaft Huebergass.





Transformation zur Mietergenossenschaft Huebergass

2019 konnten wir beobachten, wie aus den Plänen und Zeichnungen die Gasse sowie reale Räume und Wohnungen entstanden. Neben der technischen Abarbeitung der Wohnbaugenossenschafts- und Planungsthemen steht aktuell insbesondere die Gründung der Arbeitsgruppen in den Themen Gesellschaft, Wirtschaft und Ökologie im Fokus. Mit diesen Gruppen wird die DNA der Wohnbaugenossenschaft Wir sind Stadtgarten in die Huebergass getragen und die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner werden auf die neue Aufgabe vorbereitet. Die enge Zusammenarbeit zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern, sowie dem Entwicklungsvorstand fassen wir in unserer Partizipationsphase zwei zusammen und begleiten diesen Prozess mit der Gesellschaftsgärtnerei bis 3 Jahre in den Betrieb.

Sommerfest 2019

Das Konzept der Gesellschaftsgärtnerei sieht Feste im Beteiligungs- und Transformationsprozess vor. Nach der rechtskräftigen Baubewilligung 2019 konnte die Mietergenossenschaft Huebergass die Mietverträge mit den künftigen GenossenschafterInnen unterzeichnen. Zum zweiten Mal fand im Sommer 2019 das Sommerfest statt. Während im letzten Jahr die BesucherInnen Interessierte waren, besuchten sie das Fest in diesem Jahr als MietreInnen.

Aneignung entsteht

Dabei wurden Ideen zu Nutzungen diskutiert, erste Projektgruppen wie das Hueber Cafe gegründet, aber auch Wohnungsanteilsscheine für andere gezeichnet.

Podiumsdiskussion Grundsteinlegung Huebergass

Nach rund drei Jahren Entwicklungs- und Planungsarbeit folgte am 24.10.2019 die feierliche Grundsteinlegung für die Genossenschaftswohnungen in der Huebergass in Bern. Neben Vertretern der Stadt Bern, dem Vorstand Huebergass und Projektverantwortlichen der Halter AG nahmen über 120 geladene Gäste am offiziellen Akt sowie am anschliessenden Podiumsgespräch zum Thema «Genossenschaftlicher Wohnungsbau heute» teil.



Sommerfest und Grundsteinlegung Huebergass 2019



Baustelle Huebergass 2020

Referenzprojekte



Weberei, Zumikon



Weberei

Mietergenossenschaft Weberei, Zumikon

Die Siedlung, in der das Leben die Fäden spinnt.

2019 | 1. Rang im Wettbewerb

52 Wohnungen, 22 Parkplätze | im Planungsverfahren

«Es entsteht eine präzise ortsbauliche Setzung, die nicht nur den Rand des Dorfkerns klar definiert, sondern auch einen qualitativ hochwertigen Aussenraum schafft. An diesem Projekt ist beeindruckend, wie mit einem reduzierten und präzisen Einsatz der Mittel ein Maximum an architektonischer Qualität geschaffen werden kann.»

Jurybericht Projekt Weberei, Zumikon

GWJ und s2L Landschaftsarchitekten konnten das gesellschaftliche sowie bauliche Leitbild von Wir sind Stadtgarten zusammen mit Deborah Eggel und Herbert Zaugg umsetzen.

Die Wohnungen werden nur an anspruchsberechtigte Personen und Familien vergeben. Wir sind Stadtgarten steht deshalb für Einkommens- und Vermögenslimiten sowie Belegungsgrundsätze ein. Erstellung, Betrieb und Erhalt erfolgt nach Prinzip der Kostenmiete, namentlich dem Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG; SR 842) und der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFV; SR 842.1).



Ausblick

WBG Zelgli Ost, Toffen

In Toffen haben wir das qualitätssichernde Verfahren abgeschlossen und das Planungsverfahren gestartet (UeO).

Die Wohnbaugenossenschaft Zelgi Ost geht in die Gründungsphase: Bald entstehen in Toffen 32 Genossenschaftswohnungen für die Zielgruppe 50+.

In den von den Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinde Toffen und der Genossenschaftsentwicklerin WBG Wir sind Stadtgarten durchgeführten Workshops wurden die Themen Genossenschaft, Eigentum, Nachhaltigkeit, Lokalität tiefgründig behandelt, verschiedene Möglichkeiten geprüft und als Resultat Kriterien für ein nachhaltiges Genossenschaftsprojekt in Toffen definiert.

Zelgli Ost soll in naher Zukunft modernen, lebenswerten und selbstbestimmten Wohnraum für Menschen aus der Gemeinde und ab 50+ bieten. Mit einem Anteil bis zu 20 % an Familienwohnungen soll für soziale Durchmischung gesorgt werden. Die Wohnungen können als Eigentum erworben werden, jedoch werden sie der Spekulation entzogen.

Mit der neu zu gründenden Genossenschaft sorgt die Gemeinde Toffen in Zukunft für nachhaltig bezahlbaren Wohnraum. Auf Wunsch der Gemeinde können die Wohnungen selbstbewohnt oder in der Kostenmiete und bei Erfüllung der Mietkriterien weitervermietet werden. Die Anlagekostenlimiten starten bei einer 2.5-Zimmer-Wohnung bei max. CHF 375'000 und bewegen sich bis zur max. Anlagekostenlimite von CHF 555'000 für eine 4.5-Zimmer-Wohnung.

Sie sind 50+ und suchen modernes, bezahlbares sowie nachhaltiges Wohneigentum in der Gemeinde Toffen?

Sie möchten auf Synergien setzen und schreiben Nachbarschaftshilfe und Gemeinschaft gross? Für Sie bedeutet Eigentum Sicherheit? Reservieren Sie sich den Abend vom Montag, 23. März 2020, und erfahren Sie mehr über das Genossenschaftsprojekt «Zelgli Ost»*.

*Ein Projekt der Gemeinde Toffen und der Wohnbaugenossenschaft Wir sind Stadtgarten



Gemeinde Toffen



Wir sind Stadtgarten

Die Wohnbaugenossenschaft «Zelgli Ost» geht in die Gründungsphase:

Bald entstehen in Toffen 32 Genossenschaftswohnungen für die Zielgruppe 55+.

In zwei von den Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinde Toffen und der Genossenschaftsentwicklerin WBG Wir sind Stadtgarten durchgeführten Workshops wurden die Themen Genossenschaft, Eigentum, Nachhaltigkeit, Lokalität tiefgründig behandelt sowie verschiedene Möglichkeiten geprüft. Als Resultat wurden Kriterien für ein nachhaltiges Genossenschaftsprojekt in Toffen definiert. «Zelgli Ost» soll in naher Zukunft modernen, lebenswerten und selbstbestimmten Wohnraum für Menschen aus der Gemeinde und ab 55+ bieten. **Mit einem Anteil von bis zu 20 Prozent an Familienwohnungen soll für soziale Durchmischung gesorgt werden.** Die Wohnungen können als Eigentum erworben werden, jedoch werden sie der Spekulation entzogen.

Mit der neu zu gründenden Genossenschaft sorgt die Gemeinde Toffen in Zukunft für nachhaltig bezahlbaren Wohnraum. Auf Wunsch der Gemeinde können die Wohnungen selbstbewohnt oder in der Kostenmiete und bei Erfüllung der Mietkriterien weitervermietet werden. Die Anlagekostenlimiten starten bei einer 2.5-Zimmer-Wohnung bei max. CHF 375'000 und bewegen sich bis zur max. Anlagekostenlimite von CHF 555'000 für eine 4.5-Zimmer-Wohnung.

Möchten Sie mehr erfahren, sich einbringen, ein Gründungsmitglied werden und sogar anschliessend Ihre zukünftige Wohnung reservieren?

Ende März haben Sie die Chance, sich am letzten Gemeinde-Workshop mit anderen Interessierten als Gründungsmitglied der Genossenschaft «Zelgli Ost» einzubringen und bereits zu diesem Zeitpunkt Ihre künftige Wohnung zu reservieren.

Datum und Zeit
Ort

Montag, 23. März 2020, 19.30 bis 21.00 Uhr
Bildungs- und Kulturzentrum «Hang», Toffen

Wir freuen uns auf Ihre unverbindliche Teilnahme.

Eine Anmeldung ist nicht erforderlich. Haben Sie Fragen? Rufen Sie an. Ihr Interesse freut uns.

Gemeinde Toffen
Bahnhofstrasse 1, 3125 Toffen
T +41 31 818 57 54, info@toffen.ch

Wohnbaugenossenschaft Wir sind Stadtgarten
Europaplatz 1A, 3008 Bern
T +41 78 833 28 32, info@wir-sind-stadtgarten.ch

WBG Blumenstrasse, Biel

Ideenwettbewerb Gurzelen, Eingabe im Januar 2020

Die etwa 88 Wohnungen zeichnen sich durch mehrheitliches Durchwohnen und in ihre freie Nutzungszuordnung und Möblierbarkeit der ca. 14 m²-Zimmer aus. Alle Wohnungen verfügen über die grosszügig bemessenen Aussenzimmer / Balkone. Der Wohnungsmix ist mit mehrheitlich 3½, 4½ und 5½-Zimmerwohnungen auf Familien ausgerichtet, fördert aber mit den Wohnateliers im Erdgeschoss, den 1½, 2½, und 2½+ Zimmerwohnungen sowie den Cluster-Wohnungen auf Basis der Kostenmiete nach BWO, Raum für eine soziale Diversität. Die drei Clusterwohnungen mit 7½, 8½ und 9½ Zimmer, grosszügiger Küche und Wohnzimmer bieten für Jung und Alt (neuen Wohngemeinschaftsformen) Platz und ermöglicht in sich ein breites Nutzungsspektrum. Wir bieten mit diesen Cluster-Wohnungen auch für neue, alternative Wohn-, Lebens- und Zusammenlebensformen Raum an.

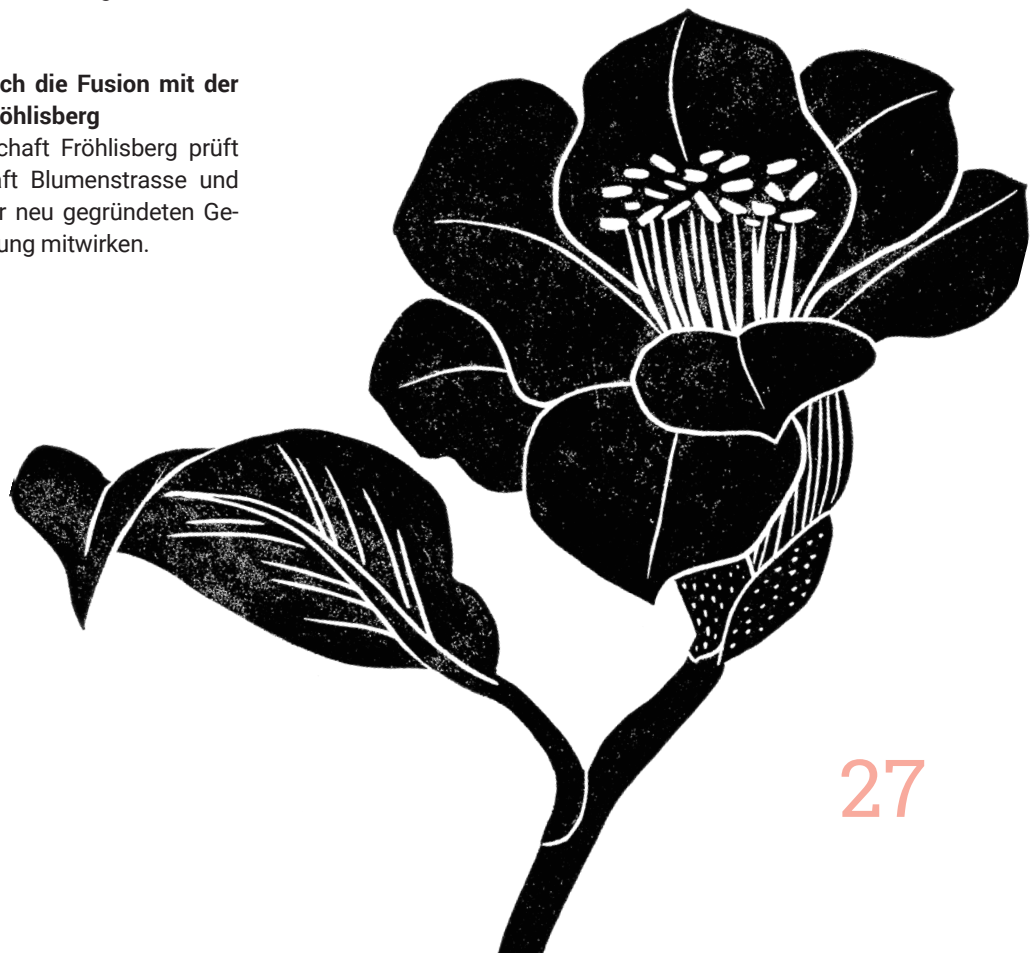
Im Attikageschoss sind die für die Siedlungsgemeinschaft vorgesehenen vier Gemeinschaftsräume angesiedelt. Diese sind polyvalent nutzbar und werden durch die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner angeeignet und bedürfnisorientiert mit Zugang zur Dachterrasse genutzt. Für einen Mittagstisch, aber auch als der Genossenschaftstreffpunkt: Eine vielseitige und gemeinschaftliche Nutzung ist denkbar und sehr wünschenswert.

WBG Wir sind Stadtgarten prüft auch die Fusion mit der bestehenden Baugenossenschaft Fröhliisberg

Die 74-jährige Bieler Baugenossenschaft Fröhliisberg prüft eine Übernahme der Genossenschaft Blumenstrasse und wird durch Vertreter im Vorstand der neu gegründeten Genossenschaft bei der Projektentwicklung mitwirken.

Baugenossenschaft Fröhliisberg

Die gemeinnützige Baugenossenschaft Fröhliisberg ist eine gemeinnützige Organisation, die in langer Tradition in Biel Wohnraum zu günstigen Mieten schafft. Die modernen und gepflegten Wohnungen an vier gut gelegenen Standorten in Biel, bieten erstklassigen Wohnkomfort zu fairen Preisen. Familienfreundliche, fortlaufend renovierte und modernisierte Wohnungen mit Grünflächen und Spielplätzen in Stadtnähe garantieren eine hohe Lebensqualität für Jung und Alt. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, sowie die Nähe zu Kindergärten und Schulen sind weitere Pluspunkte der Siedlungen. Die Mietergenossenschaft Blumenstrasse wird zum Wachstum, Fortschritt und Differenzierung vom Portfolio der Baugenossenschaft Fröhliisberg beigetragen. Ein beachtlicher Mehrwert der Wohnbaugenossenschaft Fröhliisberg sind die lokale Verankerung und rund 74-jähriger Erfahrung im gemeinnützigen Mietwohnungsbau in Biel.



Wohnbaugenossenschaft Wir sind Stadtgarten

Europaplatz 1A, 3008 Bern

T +41 31 310 98 80

info@wir-sind-stadtgarten

www.wir-sind-stadtgarten.ch