

Strategiepapier - Wer soll an der Güterstrasse 8 wohnen?

Verabschiedet von der GV vom 29.6.2016

Ausgearbeitet durch die AG Reden und Entscheiden im Frühling 2016

1. Grundlagen

Das vorliegende Strategiepapier basiert auf folgenden durch die GV verabschiedeten Dokumente der WBG Warmbächli (alle zu finden auf www.warmbaechli.ch) sowie auf den Ergebnissen der Retraite 2015 und des Plenums vom 28.4.2016.

a) Statuten

Unter dem Zweckartikel findet sich u.a. folgender Zweck der Genossenschaft: „Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens und der gegenseitigen Solidarität von Menschen mit Unterschieden z.B. nach Herkunft, Alter, sozialen Bedürfnissen und ökonomischen Möglichkeiten, sowie Förderung der gemeinsamen Nutzung von Infrastruktur.“

b) Leitbild

Die WBG Warmbächli soll eine Hausgemeinschaft werden „die sich aus unterschiedlichen Generationen und Lebensformen zusammensetzt“ sowie „Raum für verschiedene Wohnformen“ bietet. Zudem soll es auch Platz für „Menschen mit eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten“ haben (Solidaritätsfonds).

c) Belegungsrichtlinien

Um einen Beitrag zur Umsetzung einer 2000 Watt-Gesellschaft leisten zu können, „soll pro Person nicht mehr als 35m² qualitativ gute Wohnfläche genutzt werden (Flächenregelung)“.

d) Retraite 31. Okt/1. Nov. 2015

Die Retraite 2015 fand zum Thema „Wer soll im Warmbächli wohnen?“ statt. Die Resultate dieser Retraite bilden eine wichtige Grundlage für das vorliegende Papier (siehe Punkt 2 sowie Protokoll der Retraite auf der Homepage).

e) Plenum vom 28. April 2016

Am Plenum vom 28. April 2016 wurde eine erste Version des vorliegenden Strategiepapiers vorgestellt und diskutiert. Dabei wurde die allgemeine Stossrichtung für gut befunden, die konkrete Ausgestaltung konnte aber weiter geschärft werden. Zudem bekannte sich eine deutliche Mehrheit für einen obligatorischen einkommens- und vermögensabhängigen Solidaritätsfonds. Die nun vorliegende Version beinhaltet die Ergänzungen aus diesem Plenum.

2. Vorbemerkungen

Ziel der WBG Warmbächli ist es gemäss Statuten, Leitbild und Belegungsrichtlinien, eine breite Durchmischung zu erreichen, den Flächenverbrauch pro Person zu begrenzen sowie solidarische Instrumente für Personen mit beschränkten Ressourcen zu schaffen.

In der Retraite zeigte sich zudem deutlich, dass das Recht auf bezahlbaren und gut erschlossenen Wohnraum für alle Menschen (Recht auf Stadt) politisch auf verschiedenen Wegen weiterverfolgt werden soll und die WBG Warmbächli nur einen ersten Schritt in diese Richtung machen kann.

Aus diesem Grund soll auch eine enge Zusammenarbeit mit den anderen Bauträgern auf dem Areal Warmbächli angestrebt werden. Denkbar ist hier z.B. ein gemeinsames übergeordnetes Vermietungsreglement, welches verschiedenen Menschengruppen den Zugang zu Wohnraum auf dem Areal Warmbächli ermöglicht und Umzüge innerhalb vom Areal vereinfacht.

Ebenfalls wurde an der Retraite mehrfach betont, dass auch die Menschen, die sich nun für den Aufbau der WBG Warmbächli engagieren und/oder sich für gemeinschaftliche Wohnformen interessieren, genügend Platz in der WBG Warmbächli erhalten sollen. Weiter sprach sich eine Mehrheit der Retraiteteilnehmenden dafür aus, dass das Vermietungsreglement keine quantifizierten Quoten der sozialen Durchmischung (wie z.B. Herkunft, Geschlecht, Einkommen/Vermögen, Bildung usw.) beinhalten soll (siehe auch Protokoll der Retraite 2015).

3. Wer soll an der Güterstrasse 8 wohnen?

Untenstehend finden sich die vier anzustrebenden Schwerpunkte, welche (im Einklang mit den erwähnten Grundlagenpapieren) an der Retraite grosse Zustimmung fanden sowie am Plenum vom 28. April 2016 bestätigt und verfeinert wurden:

a) Generationendurchmischung

Die Durchmischung der Generationen soll sowohl bei der Erstvermietung als auch bei Mieter/innenwechseln mittels Vermietungsreglement und -kommission langfristig gewährleistet werden. Als Referenzrahmen gilt die Alterszusammensetzung der Stadt Bern, wobei Bandbreiten im Vermietungsreglement definiert werden können, jedoch keine starren Quoten. Damit ältere/hilfsbedürftige Menschen möglichst lange im Warmbächli wohnen bleiben können, ist die Siedlung weitgehend hindernisfrei zu gestalten. Generationenübergreifende Nachbarschaftskontakte und spontane Nachbarschaftshilfe sind wünschenswert (die WBG kann entsprechende Rahmenbedingungen bereitstellen); organisierte Nachbarschaftshilfe ist zu prüfen.

b) Wohnungsmix

Das Warmbächli soll sich auszeichnen durch einen breiten Mix von unterschiedlichen Wohnungstypen: gemeinschaftliche Wohnformen (z.B. Gross-WGs oder Clusterwohnungen), mittelgrosse und kleine Wohnungstypen haben nebeneinander Platz. Durch diesen Wohnungsmix werden verschiedene Menschen angesprochen, was automatisch zu einer gewissen Durchmischung führt. Die unterschiedlichen Wohnungstypen erlauben zudem besser, veränderte Lebenssituationen (vgl. auch Belegungsrichtlinien) aufzufangen. Flexible Grundrisse (z.B. Jokerzimmer) kommen diesem Anliegen zusätzlich entgegen.

Die Verbindung der verschiedenen Wohnungstypen soll durch eine hausübergreifende gemeinschaftliche Infrastruktur (Gemeinschaftsräume, Werkstätten, Aussenräume usw.) gefördert werden.

c) Wohnungen für 1-2 externe soziale Institution(en)

Damit auch Menschen, die eine schwierige Position auf dem Wohnungsmarkt haben und noch nicht in die Strukturen der Genossenschaft eingebunden sind, Zugang zu Wohnraum im Warmbächli erhalten, wird die Zusammenarbeit mit ein bis zwei externen Institution angestrebt, welche diese Personen professionell begleiten (z.B. Wohnen Bern, Flüchtlingsorganisationen, Organisationen von und für Menschen mit einer Behinderung).

Die Genossenschaft bietet dabei eine gute Nachbarschaft und die Institutionen verstehen sich als Teil des Projektes. Die Institutionen werden möglichst früh in die Planung miteinbezogen. Die genauen Verantwortlichkeiten der beiden Partner (WBG Warmbächli & Institutionen) werden vertraglich geregelt. Zusätzlich sind auch individuell organisierte Assistenzmodelle denkbar und wünschenswert.

Anteil Wohnraum für externe Institutionen: 5-10% der Gesamtwohnfläche an der Güterstrasse 8

d) Finanzielle Solidaritätsinstrumente

Solidaritätsfonds für Mietzinsreduktionen

Um auch Personen mit bescheidenen finanziellen Mitteln das Wohnen im Warmbächli zu ermöglichen wird ein interner Solidaritätsfond geschaffen. Die Solidaritätsbeiträge (in Sinne einer Mietzinsreduktion) können langfristig oder zur Überbrückung von kurzfristigen Engpässen gesprochen werden.

Wer Anspruch auf Subventionen erhält, wird in einem separaten Reglement festgehalten, dabei müssen mehrere Kriterien erfüllt werden (wie z.B. tiefes Einkommen/Vermögen, keine anderen Finanzierungsmöglichkeiten, Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt usw.) – ausschliesslich ein tiefes Einkommen reicht nicht aus.

Der Solidaritätsfonds wird gespiesen durch obligatorische Beiträge aller Bewohner/innen abgestuft in drei groben Kategorien gemäss Einkommen & Vermögen mit folgendem unverbindlichem Vorschlag: durchschnittlich 40.- pro erwachsene Person und Monat. Die genauen Beträge werden im Solifondsreglement festgelegt, die Einstufung erfolgt nach Selbstdeklaration (d.h. subjektiv und ohne vorgegebene Einkommens- und Vermögensabstufungen) und wird nicht durch die WBG kontrolliert.

Reduktion/Erlass der benötigten Eigenmittel

Nebst dem Solifonds für Mietzinsreduktionen soll Personen, welche das nötige Eigenkapital nicht selber oder in ihrem Umfeld aufreiben können, die Reduktion oder der Erlass der obligatorischen Eigenmittel (Anteilscheine, Darlehen) ermöglicht werden. Damit die Genossenschaft trotzdem über genügend Eigenmittel verfügt, werden Bewohnende (und weitere solidarische Menschen) dazu aufgefordert nach Möglichkeit mehr Eigenmittel als obligatorisch vorgeschrieben in die Genossenschaft einzubringen.

Erschliessung externer Mittel

Zusätzlich zu obigen internen Solidaritätsinstrumenten wird die Erschliessen von externen Mitteln (öffentliche Hand, Stiftungen, Spenden) für einzelne Wohnungen oder Personen angestrebt.

4. Stellenwert dieses Papiers und Kompetenzen

Das vorliegende Papier bietet die Grundlage für:

- das noch auszuarbeitende Vermietungsreglement (in welchem auch zu klären ist, welche Autonomie WG's und Cluster bei der Auswahl von Nachmietenden haben, damit die in diesem Papier gewünschte Durchmischung langfristig erhalten bleibt)
- die Planung des Bauprojektes (Beilage zum Planungsleitfaden für die Architekt/innen)
- die Zusammenarbeit/Verhandlung mit externen Institutionen, Planungsgemeinschaft Areal Warmbächli, Behörden, Geldgeber/innen usw.

Das vorliegende Papier ist somit nicht als Reglement sondern als Strategiepapier zu verstehen. Mit der Absegnung durch die GV wird der Verwaltung der Auftrag und die Kompetenz übertragen in Zusammenarbeit mit der Bau- und Finanzkommission und/oder mit Arbeitsgruppen die in diesem Papier skizzierten Ideen zu konkretisieren. Der Verwaltung wird weiter die Kompetenz übertragen mit externen Institutionen, welche (gemäss Punkt 3c) einen Teil des Wohnraums übernehmen wollen, Verhandlungen aufzunehmen und Verträge abzuschliessen. Die Verwaltung kann diese Aufgabe delegieren.
