

Jahresbericht 2021

wohnbaugenossenschaft

* sonnhalde

Einleitung

2021 war das Geschäftsjahr, in dem das Wohnprojekt auf der Sonnhalde in Worb ganz konkret angepackt wurde. Nach der Unterzeichnung des Projektentwicklungsvertrages mit der OGG, Bern (Liegenschaftsbesitzerin) und der Planungsvereinbarung mit der Gemeinde Worb und der OGG, Bern im Dezember 2020, konnte mit dem Prozess, um die Umzonung des Areals einzuleiten, begonnen werden. Ein Höhepunkt war sicherlich die Übernahme (Miete) des Anbaus durch die WBG und der Einzug eines Kernteams in den Anbau der alten Haushaltungsschule. Wir haben schon viel vom Worber Dorfleben mitbekommen, sind teilweise schon gut in Worb verankert und spüren so auch, wie auf der Sonnhalde mit der Nachbarschaft in Zukunft gewohnt, gelebt und gearbeitet werden könnte.

Einige Highlights im 2021

- Darlehen von Fr. 245'000 wurden aus dem Kreis des Vorstandes einbezahlt. Sie haben die Finanzierung der ersten Runde der Projektentwicklung ermöglicht
- Im Februar 2021, Verpflichtung der Architekturjury für die Begleitung des Workshop Prozesses
- April – Mai 2021 Bewerbungs- und Auswahlverfahren der Architekten, welche die Workshops und die Projektstudie für die Umzonung gemeinsam mit dem Vorstand der WBG erarbeitet haben.
- Ende Juni konnten wir zwei Informationsveranstaltungen im alten Speiseraum der Haushaltungsschule durchführen. Die Veranstaltungen stiessen auf reges Interesse bei Nachbarn, Worbern und am gemeinschaftlichen Wohnen Interessierten. Insgesamt 120 Teilnehmer liessen sich über die WBG Sonnhalde und die Arealentwicklung informieren.
- Juni/Juli: Übernahme des Anbaus der Haushaltungsschule in Rohbaumiete (Fr. 4'005.- /Monat) von der OGG.
- Juni – August, Umbau des Anbaus der alten Haushaltungsschule zu Wohnraum für 9 Erwachsene und 1 Kleinkind, das meiste im Eigenausbau. Kosten Fr. 60'000.-. Amortisation der Umbaukosten über Mietaufschlag über 4 Jahre. Einzug in die einzelnen Zimmer und die gemeinsam genutzten Räume.
- Juni – November, Kick-Off Veranstaltung und 3 Workshops mit dem Architekturteam, der Architekturjury, der Denkmalpflege, Vertretern der Gemeinde und der Bauherrschaft. Die gemeinsam erarbeitete Projektstudie wurde verabschiedet. Die Denkmalpflege hat noch ein paar Klärungen verlangt, die im Januar 22 nachgeliefert wurden und somit der Workshop Prozess abgeschlossen wurde.
- Nach dem 2. und 3. Workshop haben wir Echoräume veranstaltet, in denen wir die Vorschläge des Architekturteams allen daran interessierten präsentiert und dann in kleineren Gruppen das Vorgestellte diskutiert haben. An beiden Veranstaltungen

wurden von den gut 20 Teilnehmenden in reger Diskussion wertvolle Ergänzungen und Anregungen zum Vorgeschlagenen eingebracht. Diese Anregungen wurden jeweils vom Architekturteam in die weitere Überarbeitung einbezogen.

- Unsere Webseite ist entstanden und wurde durch Angela verfeinert und professionalisiert.
- Mathias Thalhammer unterstützt uns seit Oktober 21 als Buchhalter.

Genossenschafter:innen

2021 kamen neu 13 Genossenschafter:innen dazu, insgesamt waren wir Ende 2021 20 Genossenschafter:innen welche alle Fr. 1'000 als Genossenschaftsanteile A einbezahlt haben.

Finanzen

Die Aufwendungen für den Umbau des Anbaus der Haushaltsschule haben die budgetierten Kosten von Fr. 40'000 um Fr. 20'000 überschritten. Die Mieten wurden für alle Parteien so angepasst, dass die effektiven Umbaukosten von Fr. 60'000 über 4 Jahre vollständig gedeckt werden. Die Umbaukosten von Fr. 60'000.- wurden aktiviert und eine erste Abschreibung von Fr. 5'070 vorgenommen.

Die Kosten für den Umbau werden über 4 Jahre (geplante Nutzungsdauer des Anbaus als Zwischennutzung) und diejenigen für die Projektentwicklung ab Baustart mit den Liegenschaften abgeschrieben.

Der Vorstand hat auch 2021 unentgeltliche Arbeit geleistet.

Das Jahr 2021 schliesst mit einem Verlust von Fr. 6'898.13 ab

Ausblick

Der Vorstand stellt sich unverändert zur Wiederwahl.

Von Ende Januar bis Juni 2022 veranstaltet die WBG drei Workshops, in welchen die Grundlagen für das Vorprojekt erarbeitet werden. Das Vorprojekt und die Workshops werden von Noah Müller (Architekturkollektiv GmbH, Utzenstorf) durchgeführt und

erstellt. Rahel von Arx vom Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau, Bern, moderiert die Workshops.

2022 geht das Umzonungsverfahren weiter und wird von den entsprechenden Instanzen der Gemeinde Worb und dem Kanton Bern weiterbearbeitet.

Die Unterlagen für die Zone mit Planungspflicht (ZPP) und die Überbauungsordnung (UeO) werden von ecoptima, Bern, zu Händen der Gemeinde und des Kantons erstellt.

Die im Projektentwicklungsvertrag mit der OGG vorgesehene zweite Vorauszahlung für die Projektentwicklungsarbeiten von Fr. 100'000 an die OGG Bern, die Anfang 2022 fällig geworden wäre, konnte neu verhandelt werden. Die OGG gibt uns für diese 2. Tranche Kredit und wird der WBG die Hälfte der Kosten nach Abschluss des Verfahrens, voraussichtlich im letzten Quartal 2022, verrechnen.

Das Budget für 2022 weist Projektentwicklungskosten von Fr. 85'000 aus. Um diese Kosten decken zu können werden wir voraussichtlich ab Herbst 2022 auf weitere Darlehen angewiesen sein. Da die WBG bis zur Vermietung der neu gebauten Wohnungen keine Erträge erwirtschaftet, suchen wir zinslose Darlehen. Sobald Erträge erwirtschaftet werden, sind auch verzinste Darlehen sehr willkommen.

Im Namen des Vorstands ganz grossen Dank an alle, die in unseren Workshops und Veranstaltungen tatkräftig und mit vielen Ideen an der Weiterentwicklung unseres Wohnprojekts auf der Sonnhalde mitgearbeitet und uns so bei der Umsetzung unserer Vision unterstützt haben. Schön seid ihr alle dabei!

Worb, im April 2022
Christoph Jacoby
Präsident