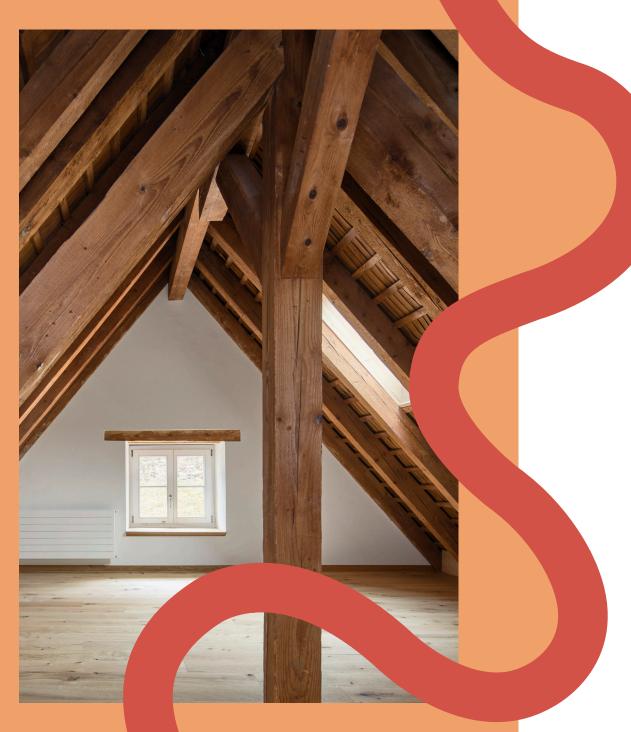
# Geschäftsbericht 2022 der Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur



Planaterra 11



# Willkommen

# Im 2022 wird die Vision zur Wirklichkeit

Ein intensives Jahr des Umbaus, das alle Genossenschafts-Gremien und die Ausführenden extrem forderte. Der Kreis der Wohninteressierten vergrösserte sich und bis Ende Jahr waren alle Wohnungen vermietet.

*3* 

Wir wünschen viel Vergnügen beim Lesen.

# Chronologie

# **Unser 2022**

- Januar: Räumungsaktion des Hauptgebäudes durch 30 Genossenschafter\*innen und Einrichten der Remise als Baubüro und Sitzungszimmer
- 18.01. Workshop Remise Ideensammlung
- 24.01. Umbaustart
   Verhandlungen mit der IBC führten zum Entscheid des sofortigen
   Fernwärmeanschlusses
- Februar: Monatliche Hausführungen durch Florence Cadonau und Ilaria Tedeschi von der Baukommission
- 07.03. Aufnahme unseres 100. Genossenschaftsmitglied
- 21.03. Mitgliederversammlung per zoom, der Vorstand des Vereins KulturPunktGR, unserem künftigen EG-Mieter, stellt sich vor
- 25.03. Garten-Arbeitstag
- 07.04. Infoanlass zur Statutenrevision
- 09.05. Achte Generalversammlung mit der Demission unserer langjährigen Präsidentin Brigitta Bhend und Hansjörg Bhend aus dem Vorstand wegen Amtszeitbeschränkung Wahl von Regula Ott (bisher) zur Co-Präsidentin, Neuwahl Christoph Schaniel zum Co-Präsidenten, Neuwahl Rita Bollmann, Verlängerung Cornelia Bischoff und Rea Felber

- 16.05. Infoveranstaltung für Wohninteressierte
- 18.05. Gründungsversammlung des Vereins «Werkstatt im Hofgraben»
- 27.07. Zweite Infoveranstaltung für Wohninteressierte
- 30.08. Mitgliederversammlung mit Schwerpunkt Vermietung
- 13.09. Aufgleisen der Bewohner\*innen-Organisation
- 22.09. Der Vertrag mit dem Verein KulturPunktGR für den Betrieb eines soziokulturellen Treffpunktes und eines Bistro in den Räumlichkeiten des Erdgeschosses wurde von beiden Seiten unterzeichnet
- Oktober: Zusage Reto Minsch, er wird im Erdgeschoss der Remise einen Veloladen mit Werkstatt eröffnen
- 28/29.10. Räumungs- und Demontageaktion Remise und Reinigungsarbeiten im Haus
- November: Wahl von beUnity als neue Kommunikationsplattform für die Wohnenden
- 01.12. Baustart Umgebungsgestaltung: Vom Parkplatz zur Oase für Mensch und Natur – Entfernung des Asphalts auf dem Platz
- 12.12. Vollvermietung aller Wohnungen im Planterra 11
- 23.12. Die Baustelle geht mit kleiner Verspätung in die Winterpause



# **Vorstand**

# Mit viel Effort über den Berg

Im 2022 stand für den Vorstand einerseits das Tagesgeschäft mit dem Umbau und dessen Finanzierung, der Vermietung der Wohnungen und der Gewerberäume sowie die Planung und Durchführung von verschiedenen Veranstaltungen im Vordergrund.

Andererseits galt es aber auch die

personelle Veränderung im Vorstand zu meistern. Mit dem Rücktritt von Brigitta und Hansjörg Bhend wegen Amtszeitbeschränkung verliessen zwei langjährige und überaus engagierte Mitglieder den Vorstand. Mit Brigittas Rücktritt wurde zudem das Präsidium vakant. Die beiden wurden an der GV 2022 feierlich mit Geschenken und Musik verabschiedet. Wir bedanken uns für ihr grosses Engagement und freuen uns sehr, dass sie der Genos-



Foto alter und neuer VS anlässlich der GV 2022

senschaft weiterhin als aktive Mitglieder erhalten bleiben und eine Wohnung im Planaterra 11 beziehen.

Rita Bollmann und Christoph Schaniel konnten neu für den Vorstand gewonnen werden. Regula Ott und Christoph Schaniel erklärten sich bereit, das Co-Präsidium ad interim zu übernehmen. Cornelia Bischoff und Rea Felber komplettieren den Vorstand als Bisherige. Mitten im Bauprojekt hatte das neue Team wenig Zeit sich zu finden. Mit grossem Engagement und Unterstützung von verschiedener Seite konnte diese Herausforderung gemeistert werden.

Ohne den enormen Einsatz unserer Geschäftsleiterin Ruth Buchholz und den Kommissionen wäre dies alles nicht möglich gewesen. Dafür bedanken wir uns ganz herzlich.

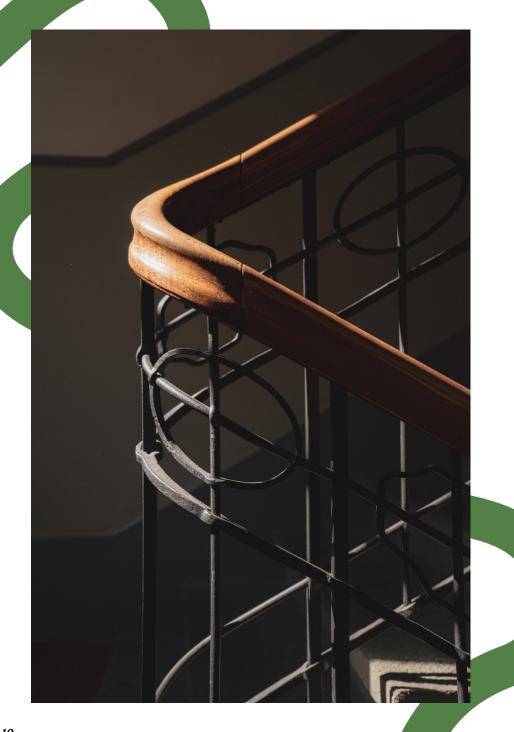
Besonderen Dank verdient das Engagement von Cornelia Bischoff, die ihren amtszeitbedingten Rücktritt

aus dem Vorstand um ein Jahr verschoben hat und im erneuerten Vorstand eine tragende Rolle eingenommen hat.

Unterstützung holte sich der Vorstand zwischendurch bei Jacqueline Baumer, die unsere Genossenschaft seit 2 Jahren bei der Organisationsund Teamentwicklung beratend begleitet.

Unsere Genossenschaft ist per Ende 2022 gut aufgestellt. Sie zählt inzwischen 119 Mitglieder. Das Projekt Planaterra 11 ist über den Berg und nun steht der Übergang von der Projekt- in die Betriebsphase an. Wir sind glücklich über das Erreichte und freuen uns auf ein ruhigeres 2023.

# Christoph Schaniel und Regula Ott, Co-Präsidium



# Geschäftsstelle

# Engagement von Ruth rund um die Uhr

Auch für die Geschäftsstelle war es ein intensives und arbeitsreiches Jahr. Es galt, im Hinblick auf die Vermietung und den zukünftigen Betrieb, die notwendigen Unterlagen zu erarbeiten. Dies geschah oft in Zusammenarbeit mit den Ressortverantwortlichen des Vorstands, da damit meistens strategische Fragen verbunden waren. Das ging von Schliessplan über Mietvertrag und Vertragsbedingungen, zu baulichen Fragen, Finanzierung, Reglementen, Statutenrevision, Budget und zu vielem mehr.

Die Mitarbeit beim Jahresabschluss 2021 war eine gute Einführung im Hinblick auf die Übernahme der Buchhaltungsführung ab 2022 durch mich.

Die Buchhaltung wurde auf die Liegenschaftsverwaltungs-Software Immotop migriert, welche alles rund um die Mietobjekte, Mietverhältnisse, etc. umfasst. Die komplexe Einrichtung des Programms erleichtert die künftige Arbeit der Geschäftsstelle wesentlich.

Intensiv war auch der Vermietungsprozess. Er hat aber auch Freude bereitet. Zu sehen, dass wir die Wohnungen etc. vermieten können und dies an spannende, engagierte und lässige Menschen, das war sehr schön.

Je mehr es auf das Jahresende zuging, umso mehr galt es operative Dinge anzupacken. Es galt an vieles zu denken und möglichst nichts zu verpassen. Dabei kam ich auch mit dem Vorstand in einen Prozess: wie weit kann die Geschäftsstelle operative Fragen ohne Mitsprache des Vorstands angehen und lösen? Was bedeutet es für die Zusammenarbeit Geschäftsstelle und Vorstand, wenn der Vorstand auch operativ tätig ist? Dies musste immer von Neuem ausgehandelt werden.

Ruth Buchholz

# Bericht der Baukommission während der Bauphase 2022

# Vom Ausbruch bis zum Endspurt

An den insgesamt 22 Baukommissionssitzungen nahmen zu Beginn des Jahres von Seiten der Bauherrschaft neben den ständigen Mitgliedern Florence Cadonau, Martin Heim, Ilaria Tedeschi, Hansjörg Bhend und unserem Bauherrenvertreter Wolfgang Natter auch Personen des Vorstands an den Sitzungen teil. Von Architektenseite Vanessa Danuser, gelegentlich Conradin Clavuot und unser Bauleiter Pascal Albin. Im Zuge der Neuwahlen wurden Regula Ott und Cornelia Bischoff als willkommene Verstärkung und Bindeglied zum Vorstand in die BK gewählt. Martin Heim musste dann im Sommer sein Amt als BK-Präsident aus gesundheitlichen Gründen abgegeben.

Zuerst wurden sämtliche Einrichtungen und Leichtwände aus dem Haus entfernt. Im Erdgeschoss wurde der Bodenaufbau komplett erneuert und dann ein Bistro mit Küche und zwei Veranstaltungsräume eingerichtet. Auf den Wohnetagen entstanden helle Wohnungen. Die Elektroanlagen mussten ganz und die sanitären Einrichtungen zu einem Grossteil ersetzt werden. Weiter wurde von einer Gasheizung auf Fernwärme umgestellt und den Dachgeschossen mit neuen Fensteröffnungen mehr Licht zugeführt. In verschiedenen Arbeitsgruppen, in denen auch zukünftige Bewohner\*innen mitmachten, wurden Kücheneinrichtungen und Holzeinbauten in den Wohnungen sowie die Beleuchtung in den Korridoren und unser Farbkonzept diskutiert. Dabei waren sich vor allem Bewohner\*innen und Architekt\*innen nicht immer einig. In den meisten Fällen konnten aber gute und immer gangbare Lösungen für alle gefunden werden.

Die Baubewilligungen für den Gastrobetrieb sowie für die Remise beschäftigten die BK zusätzlich. Der Baustart Aussenraum erfolgte dann im November.

Von den Preisverwerfung wegen der Pandemie und dem Ukraine-Krieg spürten wir glücklicherweise wenig, und unsere Finanzen waren beim Bauleiter in sehr guten Händen. Dennoch musste das Kostendach Ende Jahr von CHF 5.3 Mio auf CHF 5,41 Mio erhöht werden.

Unsere Baustelle ging dann mitten im Schlussspurt in die Winterferien. Mit einigen Zusatzefforts konnte der Terminplan weitgehend eingehalten werden. Dafür möchten wir den Planern, insbesondere Vanessa Danuser vom Architekturbüro Clavuot, dem Bauleiter Pascal Albin, dem Projektleiter Wolfgang Natter, den Mitgliedern, der Baukommission sowie allen Unternehmen mit ihren Handwerker\*innen einen grossen Dank aussprechen. Alle haben hervorragende Arbeit geleistet.

#### Hansjörg Bhend



# Finanz-kommission

# Mit Blick uf's Budget

Die Finanzkommission traf sich zu 7 ordentlichen Sitzungen. Sie befasste sich intensiv mit dem Abschluss der Hypothek und entschied sich für die Alternative Bank Schweiz, mit welcher eine gute Partnerin, die ideell zu bainviverchur passt, gefunden wurde. Weitere Geschäfte waren die Festlegung der Mietzinse und die Überwachung der Baukostenkontrolle sowie der Liquidität. Des Weiteren wurde ein Solidaritätsmechanismus für die Mietzinsreduktion festgelegt und dafür auch Fundraising betrieben. Aus finanzieller Sicht steht unsere Genossenschaft nun solide da. Mit der Vollvermietung und dank zusätzlichem Anteilskapital und Darlehen von Privaten und Stiftungsgeldern sind wichtige Risiken gebannt. Wir sind zudem dankbar, dass sich die globalen Preisverwerfungen nicht auf unseren Finanzhaushalt ausgewirkt haben.

Im neuen Jahr werden uns die Baukostenabrechnung sowie das Austarieren der Betriebskosten beschäftigen. Als Ressortleiterin Finanzen danke ich der Fiko für ihre konstante und kritische Arbeit.

Regula Ott

# Solidaritätskommission

#### Für eine soziale Vielfalt

Die Solidaritätskommission ist im 2022 neu eingesetzt worden und besteht aus vier Personen. Sie ist verantwortlich für die Gewährung von Reduktionen von Mieten und Pflichtanteilen, damit auch Menschen mit kleinerem Einkommen im P11 wohnen können.

Zuerst wurden mit Ruth Buchholz, unserer Geschäftsleiterin und Brigitta Bhend vom Vorstand die Vorgaben und der Ablauf besprochen und praktische Anpassungen vorgenommen. An sechs weiteren Sitzungen wurden Gesuche für die Erstvermietung bearbeitet und bewilligt.

Katrin Mani

# Erstvermietung Wohnungen

Das Haus füllt sich

Die Vermietungskommission kümmerte sich um die Erstvermietung

der Wohneinheiten im Planaterra
11. Bereits im April, als das Haus
noch am Anfang des Umbaus stand,
traf sich die Vermietungskommission, um die Ausschreibung der Wohnungen zu besprechen. Die erste
Ausschreibung, welche ausschliesslich an die Mitglieder der Wohnbaugenossenschaft erfolgte, startete im
Mai. Im Juni konnte die Vermietungskommission bereits einen
Grossteil der Wohnungen an Genossenschafter\*innen vergeben. Um
sicherzustellen, dass die Vergabe



der Wohnungen fair und gerecht erfolgt, arbeitet die Vermietungskommission nach den Vorgaben des Vermietungsreglements. Jede Bewerbung wurde sorgfältig geprüft und bewertet, um sicherzustellen, dass die Wohnungen an diejenigen vergeben werden, die den Vermietungskriterien am besten entsprechen. Die verbliebenen Wohnungen wurden anschliessend an weitere Interessierte ausgeschrieben und bereits im Juli wurden weitere Wohnungen vergeben. Nun waren nur noch wenige Wohnungen, aber noch einige Schaltzimmer und Mansarden zu vergeben. Diese wurden dann in einer dritten Runde öffentlich ausgeschrieben. Stück für Stück füllten sich die verbliebenen Wohnungen und auch die Schaltzimmer und Mansarden fanden Anklang, nachdem wir die Richtlinien für deren Vermietung etwas angepasst hatten. Bis Ende Jahr waren alle Wohnungen und bis auf ein Schaltzimmer auch alle weiteren Räume vergeben.

Es freut uns besonders, dass wir die

angestrebte Altersdurchmischung bei den Bewohnenden erreicht haben: Im Haus werden Menschen zwischen 7 und 78 Jahren wohnen. Wir freuen uns schon jetzt auf das viele Leben, das unser Haus 2023 erfüllen wird. Wir wünschen allen Bewohner\*innen ein gutes Zügeln und ein entspanntes Ankommen.

#### Rea Felber





# Kommunikation

# Infos für Mitglieder und alle Welt

In diesem Jahr wurden Genossenschafter\*innen und Interessierte durch 5 Mitgliederbriefe auf dem Laufenden gehalten.

Anfangs Jahr konnten wir einen Artikel in der Bündner-Zeitung platzieren und Ende Jahr gab es eine viel beachtete Medienmitteilung zur Gestaltung des Aussenraums.

Regula und Rea posteten Neuigkeiten auf Facebook und Instagram, um gezielt auch jüngere Menschen über unser Projekt zu informieren. Im November wurde ein Vertrag mit der Kommunikationsplattform Be-Unity abgeschlossen, welche vorerst für die Wohnenden als einfaches Mittel für Austausch und Bearbeitung von Aufgaben dient.

### Cornelia Bischoff

# **Partizipation**

# Mitwirkung im Prozess und praktisches Anpacken

Das Jahr begann mit einer grossen Räumungsaktion durch 30 Genossenschafter\*innen. Ebenso fand im Januar ein erfolgreicher Workshop zur Ideensammlung für die künftige Nutzung der Remise statt.

An der Online-Mitgliederversammlung (MV) vom 21. März konnten unsere Mitglieder den Vorstand des Vereins KulturPunktGR kennen lernen. Am 7. April gab es im Hin-

blick auf die Traktandierung an der GV einen Infoanlass zur Statutenrevision. Die GV konnte im Kirchgemeindehaus Comander durchgeführt werden.

Durchs Jahr verteilt wurde der Garten über verschiedene Arbeitseinsätze aktiv gepflegt.

Die MV vom 30. August hatte den Fokus auf dem Vermietungsprozess und gab Wohninteressierten einen Einblick ins Genossenschaftsleben und Gelegenheit zukünftige Wohnende kennen zu lernen.

Im Herbst fanden verschiedene aufwändige Reinigungs- und Demontagearbeiten und Demontagearbeiten in der Remise durch einsatzbereite Genossenschafter\*innen statt. Für die vielen kostensparenden Arbeitseinsätze an alle einen speziellen Dank!

Cornelia Bischoff

# Bewohner\*innen - Organisation

# Die Wohnenden formieren sich

Bereits vor dem Einzug und der endgültigen Bewohner\*innen-Konstellation wurde mit Unterstützung von
Ruth Buchholz und Cornelia
Bischoff, die Basis einer Bewohner\*innen-Organisation (BO) gelegt. Wer kommt wohnen? Wie soll
untereinander kommuniziert, Informationen und Interessen geteilt,
wie die Gemeinschaftsplätze reserviert werden?

In diesem Gefäss des Austauschs lernten sich die Bewohnenden un-

tereinander kennen und begaben sich gemeinsam auf die Suche danach, wie gemeinsam entschieden werden soll. In diesem Rahmen wurde ein Workshop zum Thema Soziokratie mit Erika Haltiner, Fachfrau in diesem Bereich veranstaltet, der als alternatives Tool zum gemeinsa-Entscheiden inspirierte. men Diverse Arbeitsgruppen sind aus den Treffen der BO hervorgegangen, welche im Hintergrund agieren, um dann im Plenum zu präsentieren und zu debattieren, wie es weiter gehen soll.

Den Treffen in Persona, wurde eine digitale Organisationsplattform namens BeUnity zur Seite gestellt. Diese wird zur Kommunikation der Bewohner\*innen untereinander, als Reservationssystem sowie als Marktplatz für Altes und Neues genutzt.

Lotte Neumann





# Aussenraum

# Vom Parkplatz zur attraktiven Oase

Für den Aussenraum war 2022 ein sehr ereignisreiches Jahr. Gemeinsam mit unserem Landschaftsarchitekten Christoph Kohler und der AG Aussenraum wurden planerisch alle Details festgelegt. In der Halde galt es zu klären, welche Obstbäume gepflanzt werden sollen und wo genau die Kleinstrukturen platziert werden. Zudem haben wir uns entschieden, eine bestehende Wasserleitung zu unserem Brunnentrog in der Halde weiterzuleiten, und hoffen dadurch weniger Trinkwasser für die Bewässerung des Nutzgartens verwenden zu müssen.

Auch auf dem Platz mussten Detailfragen geklärt werden. Dabei gab vor allem die Wahl und Anzahl der Bäume Anlass zu hitzigen Diskussionen und schlussendlich fanden wir einen Kompromiss.Im November haben dann die Umgestaltungsarbeiten auf dem Platz begonnen; mit der Entfernung des Asphalts war der erste Schritt vom versiegelten Parkplatz zur grünen und biodiversen Oase unserer Vision gemacht. Mit den Bauarbeiten auf dem Platz wurden die ganze Baustellenorganisation mit Haupthaus, Remise und Aussenraum zu einer logistischen Herausforderung, die unsere Bauleitung jedoch mit Bravour gemeistert hat.

Parallel zu den Umgestaltungsarbeiten auf dem Platz hat die Genossenschafts-Gartengruppe Pflegearbeiten in der Halde ausgeführt. Denn das Gras und die invasiven Neophyten wuchsen auch während der Bauphase weiter. Die steile Halde wurde mit der Sense gemäht, invasiven Neophyten gezupft und das Gemüse verdorrte in der sommerlichen Hitz. Nächstes Jahr wird alles besser; zumindest haben wir dann einen Wasseranschluss in der Halde.

#### Rita Bollmann



# Gewerbe

# Wir begrüssen den KulturPunktGR & die Werkstätten

Im 2021 wurde die Vergabe der Gewerberäume im Erdgeschoss an den Verein KulturPunktGR beschlossen. Im vergangenen Jahr galt es nun, das Konzept von bainviver-chur mit demjenigen von KulturPunktGR im Detail aufeinander abzustimmen und die Bedingungen für das Mietverhältnis festzulegen. In partnerschaftlicher Zusammenarbeit wurden die Anforderungen beider Parteien besprochen, offene Fragen geklärt und ein Grundsatzpapier zu den Vertragsbedingungen erarbeitet und unterzeichnet. Einzelne Wünsche von KulturPunkt GR konnten so noch in den Umbau einfliessen. Zur grossen Freude aller Beteiligten konnten wir am 22. September 2022 den Mietvertrag unterzeichnen. Wir freuen uns auf die Betriebsphase.

Bei der Remise war die Nutzung zu Beginn des Jahres hingegen noch völlig offen. An einem partizipativen Anlass wurden neue Ideen gesucht. Daraus entstand zunächst eine Arbeitsgruppe, die das Ziel einer Gemeinschaftswerkstatt in der Remise weiterverfolgte. In Zusammenarbeit mit dem Vorstand konnte eine Einigung erzielt werden, dass der erste Stock der Remise an die Gruppe als Werkstatt vermietet werden soll. Die Gruppe hat dazu im Mai 2022 den Verein «Werkstatt im Hofgraben» gegründet. Ein paar Hürden waren aber noch zu meistern. So war Ende Jahr noch nicht ganz klar, ob der Raum für die Nutzung als Werkstatt gedämmt werden muss oder nicht.

Für das Erdgeschoss der Remise wurden verschiedene Ideen diskutiert und potentielle Mieter\*innen gesucht. Die Bewerbung von Reto Minsch,

der ein Velogeschäft mit Werkstatt betreiben möchte, hat uns am meisten überzeugt. Eine mündliche Zusage beider Seiten konnte im Oktober 2022 erfolgen. Wir freuen uns, dass im EG der Remise eine Velowerkstatt einzieht und unsere Vision von einer nachhaltig mobilen Genossenschaft optimal unterstützt.

#### Christoph Schaniel und Rita Bollmann



# Herzlichen Dank für die breite Unterstützung

# Spenden und Beiträge

### Age-Stiftung

Für ein selbstbestimmtes und gemeinschaftliches Leben mit dem Fokus auf ältere Menschen

### • Cornelius Knüpffer-Stiftung

Für generationenübergreifendes Wohnen

# Walder Stiftung

Lebensqualität beim Wohnen im Alter

#### Solidaritätsfonds der Genossenschaft ABZ

#### Amt f ür Natur und Umwelt GR

Für alle Massnahmen zur Förderung der Biodiversität auf dem Platz und in der Halde.

#### • Amt für Energie GR

Beiträge an den klimafreundlichen Heizungsersatz in Haupgtgebäude und Remise.

# • Amt für Denkmalpflege GR

Zur Unterstützung der Restaurierung und Wiederherstellung der historischen Bauteile.

# Darlehen und Anteilskapitalien

- Stiftung Solidaritätsfonds der wohnbaugenossenschaften schweiz (wbg)
- Genossenschaft Kraftwerk 1, Zürich
- Genossenschaft Dreieck, Zürich
- Allen Mitgliedern und weiteren Privatpersonen für Anteilskapitalien,
   Darlehen sowie kleinere und grössere Spenden.

# Kontakt

Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur Planaterrastrasse 11 7000 Chur

in fo@bain viver-chur.ch



# **Genossenschaftsversammlung (GV)**

#### Vorstand

Regula Ott Co-Präsidentin, Finanzen, Umbau

Christoph Schaniel Co-Präsident, Gewerbe
Cornelia Bischoff Kommunikation, Partizipation

Rita Bollmann Gewerbe Rea Felber Wohnen

### Geschäftsstelle

**Ruth Buchholz** 

Projektleitung Bau Wolfgang Natter

# Finanzkommissior

#### Regula Ott

Ruth Buchholz (GS)
Hansjörg Bhend
Richi Diener
Christoph Schaniel

# Solidaritätskommission

Florence Cadonau Kathrin Mani Patrizia Parolini Yvonne Michel Conrad

### Vermietungskommission

#### Rea Felber

Ruth Buchholz (GS)

Marianne Zogg

Luzi Juon

### Baucommission

Regula Ott Cornelia Bischoff Hansjörg Bhend

Florence Cadonau Ilaria Tedeschi

Operative Leitung: Wolfgang Natter

**AG Wohnen** 

AG Aussenraum, Ökologie

Bewohner\*innen-Organisation

# Partizipation

Mitgliederversammlungen, Arbeitsgruppen, Workshops



Adina Andres, Layout & Design

Yanik Bürkli, Fotografie (Seite 1, 6, 10, 16, 21)

Ralph Feiner, Fotografie (Seite 2 & 15)