

8.9.2016

Betriebskonzept des Gemeinschaftsraum Bernhard Jäggi-Weg 35



Roger Demuth, Patrick Jenny, Reto Müller, etc.

Inhalt

1	Trägerschaft.....	2
1.1	Organisation.....	2
1.2	Zweck	2
1.3	Mitglieder	2
1.4	Verwaltung.....	2
2	Nutzungskonzept.....	3
2.1	Nutzungsbeispiele.....	3
2.2	Öffnungszeiten.....	3
2.3	Lärmkonzept.....	4
2.4	Reinigung.....	4
2.5	Nachbarn.....	4
3	Finanzierung	5
3.1	Finanzierungsmodell.....	5
4	Ausbau	6
4.1	Grundausbau durch FGZ	6
4.2	Nutzungsspezifischer Ausbau.....	6

1 Trägerschaft

1.1 Organisation

Die Bewohner der Etappe 14 gründen einen Verein zur Förderung der Soziokultur am BJW. Dieser übernimmt die Trägerschaft und die Verwaltung des Raumes.

Die FGZ vermietet dabei den Raum an den Verein, unter der Bedingung, dass der Raum nur für den in den Vereinsstatuten festgelegten Vereinszweck genutzt wird. Der Verein übernimmt Verwaltung, Haftung und Finanzierung des Gemeinschaftsraumes. Die Statuten werden der FGZ transparent gemacht.

1.2 Zweck

Realisieren von gemeinschaftlichen und gemeinnützigen Veranstaltungen für die Anwohner der 14. Etappe und der FGZ zur Förderung der Qualität des Genossenschaftlich Zusammenlebens.

1.3 Mitglieder

Mindestens 50% der Mitglieder des Vereines sollen Anwohner der Etappe 14 oder FGZ Mitglieder sein. Grundsätzlich können Mitglieder daher Mieter anderer Etappen oder Mieter ausserhalb der FGZ sein.

1.4 Verwaltung

Der Verein verwaltet den Raum autonom. Das heisst folgende Punkte werden von dem Verein selber erbracht:

- Schlüssel Abgabe und Reinigungskontrolle
- Buchhaltung, Sicherstellung der finanziellen Erträge (incl. Mahnwesen)
- Buchhaltung inclusive Revision
- Bereitstellung einer online Buchungsplattform
- Ernennung eines Vorstandes

Gewisse Aufgaben sollen verteilt resp. rotierend innerhalb der Vereinsmitglieder wahrgenommen werden.

2 Nutzungskonzept

Der Raum soll bevorzugt von Personen die in der FGZ wohnen, gemietet und genutzt werden. Eine kommerzielle Nutzung ist nicht vorgesehen. Der Aussenraum gehört nicht zur Miete und ist öffentlicher Raum (Spielplatz). Einnahmen sollen dazu dienen, die Unkosten zu decken oder fällige Investitionen zu tätigen.

2.1 Nutzungsbeispiele

Verschieden Nutzungsabsichten sind eingegangen oder es ist Interesse für folgende Aktivitäten bekundet worden:

- Spiel Abende/Nachmittage (Jass, Töggeli, Schach, Gesellschaftsspiele, etc.)
- Ludothek und Flohmarkte
- Chrabbelgruppe
- 2-3 mal pro Woche Mittagstisch
- Sonntagnachmittag Regenprogram
- Quartier-Yoga
- Saisonale Aktivitäten (Adventskranz basteln, Rebenlichtli schnitzen, etc.)
- Lernwerkstatt, Nachhilfe
- Quartierkinder-Bastelnachmittag
- Einmal pro Monat ein Ettape 14 Treff am Abend für die Eltern
- Filmvorführungen / Reiseberichte / Lesungen
- Kaffee Ausschank / Brunch morgen
- Mütternberatung

Der Verein wird jeweils entscheiden, welche Aktivitäten erwünscht sind und welche nicht. Er erlaubt sich auch bei unsachgemässen Gebrauchs der Räumlichkeiten oder bei nicht Einhaltung der Lärmbestimmungen die Vermietung an entsprechende Mieter einzuschränken.

2.2 Öffnungszeiten

Die Öffnungszeiten ergeben sich aus dem Angebot respektive der Anfrage an Vermietungen. Grundsätzlich sind aber die im Lärmkonzept vorgegebenen Einschränkungen zu berücksichtigen. Vermietungen an Sonntagen werden zudem restriktive gehalten. Es ist dem Verein aber wichtig die Nutzung und damit die Lärmemission auf einem gesunden Mass zu halten. Die Toleranzgrenze soll im Verein definiert werden in dem die Anliegen der direkten Anwohner zu berücksichtigen sind.

2.3 Lärmkonzept

Intensive bauliche Massnahmen zur Geräuschisolierung sollen die Emission im Rahmen der baulich möglichen eindämmen. Dazu gehören Decken und Bodenisolierung sowie Doppelverglasung.

Zusätzliche Massnahmen wie Vorhänge oder Wand Absorber werden dann in der Inneneinrichtung durch den Verein erbracht.

Ruhige Aktivitäten wie Yoga oder Basteln werden bevorzugt ausgeübt und es wird versucht die lärm intensive Aktivitäten (z.B. Kindergeburtstage) auf einen Anlass pro Woche zu beschränken.

Im der online Buchungsplattform soll die Art der Aktivität angegeben werden. Es gelten folgende Zeiten zur Vermietung:

So-Do: 9:00 – 22:00 (incl. Aufräumzeit, ab 20:00 nur noch ruhige Aktivitäten)

Fr-Sa: 9:00 – 23:00 (incl. Aufräumzeit, ab 22:00 nur noch ruhige Aktivitäten)

Des Weiteren gelten die gängigen Lärmbestimmungen von 22:00-7:00 Nachtruhe.

2.4 Reinigung

Die Mieter müssen jeweils ein Depot hinterlegen und es wird erwartet, dass der Raum gereinigt abgegeben wird. Eine regelmässige intensivere Reinigung (z.B. wöchentliches Bodenaufnehmen), wird entweder separat (als entgeltbare Arbeit) oder durch einen regelmässigen Mieter, der dabei Mietkosten Ermässigung bekommt, durchgeführt.

2.5 Nachbarn

Die Nachbarn werden dazu ermutigt dem Verein beizutreten und damit aktiv an der Nutzungsdefinition teilzuhaben. Die meisten direkten Nachbarn haben sich auch für eine solche Mitwirkung ausgesprochen.

Die direkten Anwohner werden dazu motiviert ein Lärmprotokoll zu führen damit die Lärmemission nachvollziehbar wird und der Verein entsprechend reagieren kann.

3 Finanzierung

Bei beiden Varianten ist die Absicht, dass der Raum durch vereinseigene Mittel finanziert wird. Ein Entgegenkommen der FGZ, speziell in der ersten Phase des Projektes ist jedoch erforderlich. Im Folgenden werden die 2 wahrscheinlichsten Varianten zur Finanzierung erklärt.

3.1 Finanzierungsmodell

Einnahmen

- Mindestens 30 aktive Vereins-Mitglieds-Familien bezahlen monatlich ca. 20 CHF pro Familie Vereinsbeitrag womit 600.- Miete abgedeckt sind.
- Jedes Vereinsmitglied bezahlt 50.- Depot um allfällige Ausfälle zu kompensieren oder initiale Investitionen zu tätigen. Der Betrag soll aber nur als Sicherheit dienen.
- Vereinsmitglieder können den Raum zu deutlich günstigeren Konditionen mieten.
- Gönnerbeiträge von mindestens 5.- pro Monat (keine Verpflichtungen)

Dauer	Vereinsmitglieder	Gönner	FGZ-intern	Extern	Kommerziell
Pro Stunde (1-2h)	6	8	12	16	25
3-4h (halber Tag)	20	30	40	60	80
5h+ (max. ganzer Tag)	35	50	60	80	120

Gemeinnützige Angebote (für alle im Quartier zugänglich) sollen zudem möglichst frei von Kosten angeboten werden können. Der Verein nimmt sich daher vor für gewisse Nutzungen den Raum auch unentgeltlich zu vermieten (Adventkranz basteln, Nachhilfe, Rebenlächtli schnitzen).

Die Einnahmen die aus den Vermietungen resultieren werden auf durchschnittlich 100.- pro Woche geschätzt was weiter Einnahmen von 400.- pro Montag bedeuten.

Überschüsse sind für Rückstellungen oder sich ergebenden Anschaffungen reserviert.

Ausgaben

Die Ausgaben der Miete werden momentan auf 1000.- geschätzt. Für initiale Inneneinrichtungen werden möglichst Beiträge der Anwohner (Möbel, Kücheneinrichtung, etc.) entgegengenommen um die Kosten am Anfang möglichst klein zu halten. Mit allfälligen Überschüssen kann der Verein Anschaffungen zu tätigen.

Vor- / Nachteile

Vorteil:

Der Verein setzt sich aus den interessierten Familien zusammen die gemeinsam dieses Projekt mitgestalten wollen.

Nachteil:

Die Verantwortung und die Kosten tragen nur ein Teil der Anwohner.

4 Ausbau

4.1 Grundausbau durch FGZ

Die Räume werden durch die FGZ für eine Objektnutzung (z.B. Büro, Gewerbe) saniert. Wir gehen davon aus dem folgenden Aspekte zur Sanierung der Räumlichkeit gehört und von der FGZ unabhängig der folgenden Mietnutzung durchgeführt wird:

- Wo nötig Sanierung der Wände und Neuanstrich
- Fenster und Türen prüfen/ersetzen (mind. Doppelverglasung, Dichtungen)
- Alle elektrischen Installationen prüfen / erneuern
- Alle sanitären Installationen prüfen und wenn nötig ersetzen, Anschlüsse für Küche vorbereiten (Industrie Anschluss)
- Heizung prüfen, wenn nötig sanieren
- Herunterhängende Decke mit Schallschutz / Beleuchtung integriert
- Anschlüsse für TV und Internet
- Eventuell zusätzliche Tür vor dem Treppenaufgang als Abtrennung zu der oberen Wohnung
- Vorbereitungen auf die anstehende Etappensanierung 2018/19 werden im Umbau bereits berücksichtigt.
- Durchgehender festverlegter, strapazierfähiger und nässeunempfindlicher Bodenbelag (Z.B. gegossener Belag oder Linoleum) in allen Räumen (exkl. Keller)

4.2 Nutzungsspezifischer Ausbau

Damit der Verein die Räume entsprechend dem Vereinszweck nutzen kann, wird bei der Sanierung auf die spezifischen Anforderungen der Nutzung eingegangen.

Grundsätzlich ist es dem Verein aber wichtig die Einrichtung initial schlicht zu halten um damit auch die Kosten klein zu halten. Viele Aspekte der Inneneinrichtung sollen durch den Verein selbst erbracht werden.

Nötige, initiale Einrichtungen die vom Vermieter zu erbringen sind umfassen eine minimale Küchenkombination mit:

- grossem Spülbecken
- Herd (1x4 Herdplatten, 1 Backofen)
- Widerstandsfähige, langlebige, pflegeleichte Arbeitsfläche
- Übliche Küchenschränke
- Anschlussmöglichkeiten für Geschirrspüler (Industriestandard)
- WC mit Wickeltisch (falls baulich möglich)

Eventuell später vom Mieter ergänzt werden:

- Grosser Kühlschrank
- Schnell-Spülmaschine mit Geschirrkörben

Abgesehen von der Küche ist geplant, dass das Grundmobiliar initial vom Mieter beschafft wird.