



Stadt Bern

Direktion für Finanzen
Personal und Informatik

Immobilien Stadt Bern
Bundesgasse 33
3011 Bern

Bern, März 2022 – MÄR

Partizipationsmodell Siedlung Murifeld

Unter dem Begriff Partizipation verstehen wir die Zusammenarbeit, Beteiligung, Teilhabe, Teilnahme, Mitwirkung, Mitbestimmung oder Einbezug. Gemeint ist damit die verbindliche und kontinuierliche Einflussnahme aller Beteiligten auf Planungs-, Entwicklungs- und Entscheidungsprozesse. Wir sehen es als wirksame Möglichkeit, die Anliegen von Einzelnen und Gruppen in den demokratischen Prozess einfließen zu lassen. Durch Mitbestimmung werden Betroffene zu Beteiligten und können ihre Umgebung aktiv mitgestalten. Die Partizipation ist geprägt von Respekt und Wertschätzung.

Gemeinschaftliches Wohnen bewegt sich im Spannungsfeld zwischen einer Gemeinschaft mit einer Vision und Erwartungen an gemeinschaftlichen Aktivitäten und einer reinen Zweck-, ja sogar Zwangsgemeinschaft, die aus pragmatischen Gründen wie Mietpreis, aktuelle Lebenssituation, Arbeitsweg und Verfügbarkeit von Wohnraum zusammenfindet.

Beides hat seine klare Berechtigung – beides birgt Qualität. Genau hier setzt der Gedanke der Ressourcenfokussierung an. Es muss sich nicht jede oder jeder gezwungenermassen an diesem Modell beteiligen. Nein man soll es können. Partizipation soll freiwillig sein.

Wer sich mit den Gegebenheiten einer Siedlung identifiziert, übernimmt auch Verantwortung für dessen Pflege und Entwicklung. Mitbestimmungsrechte können dazu wichtige Anreize schaffen; Gestaltungs- und Aneignungsräume bieten informelle Möglichkeiten zur Mitbestimmung. Partizipation erhöht die Akzeptanz von Entscheiden und schafft benutzergerechte Lösungen.

1. Zweck

Nachbarschaften sind durch Menschen geprägt, deren Anforderungen und Bedürfnisse sich über die Zeit und durch verschiedene Lebensphasen wandeln. Das dazugehörige Siedlungsmodell soll somit möglichst einfach, flexibel und anpassungsfähig sein. Ist ein Modell zu eng und unformbar, kann das damit verbundene Zusammenleben geschwächt werden. Veränderungen in gesellschaftlichen Strukturen haben immer auch Einfluss auf die damit verbundenen Lebensbereiche oder möglichen Modelle. Ist ein Modell zu strukturiert, lässt es kaum Veränderungen in den Prozessen zu.

Das folgende Modell der Partizipation Siedlung Murifeld regelt die Zusammenarbeit zwischen der Mieterschaft in der Siedlung Murifeld, vertreten durch die Delegierten, dem Quartierverein Murifeld, sowie Immobilien Stadt Bern (ISB). Auch zeigt das Partizipationsmodell das Zusammenleben sowie die Zusammenarbeit in der Siedlung auf und erklärt die Struktur der Vorgehensweisen bezogen auf das Leben in der Siedlung und die damit verbundene Kommunikation vorhandener Zuständigkeiten.

Das hier vorliegende Modell der Partizipation Murifeld ersetzt das Kooperationsmodell Murifeld vom August 2003.



2. Rahmenbedingungen

- Das vorliegende Partizipationsmodell Siedlung Murifeld, sowie die dazugehörigen Unterlagen sind integrierende Bestandteile jedes Mietvertrages.
- Folgende Liegenschaften sind im Partizipationsmodell eingeschlossen:

Kasthoferstrasse	4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22
Mindstrasse	3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
Gruberstrasse	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20
Muristrasse	71, 73, 75, 75a, 77, 79
Jolimontstrasse	12, 14, 16, 18, 20, 22
- Die Umsetzung des Partizipationsmodells geschieht eigenständig durch jede Mietpartei. Die Delegierten können bei Streitigkeiten und Unklarheiten durch die Mietenden als erste Instanz hinzugezogen werden. Wird keine Lösung gefunden, wird seitens der Delegierten die ISB einbezogen.
- Die Mieterschaftsdelegierten werden von der Mieterschaftsversammlung für die Dauer von zwei Jahren (siehe Punkt 6) gewählt.
- Für die Wohnungsvermietung gelten die Vermietungskriterien der ISB.
- Über die Einführung und Änderungen des Partizipationsmodells entscheidet seitens der Mieterschaft die Mieterschaftsversammlung (siehe Punkt 7) und seitens der ISB die Abteilungsleitung in Verbindung mit dem Bereich Immobilienmanagement Fonds.
- Integrierte Bestandteile des Partizipationsmodells sind:
 - Finanzierung (siehe Punkt 6)
 - Mieterfrankenmodell
 - Konzept Wohnungsbörse Siedlung Murifeld
 - Pflege- und Unterhaltskonzept Aussenraum Siedlung Murifeld

3. Ziele

Um Kosten tief zu halten und die Nachhaltigkeit zu fördern, haben die Mietparteien die Möglichkeit, sich bei folgenden Aufgaben einzubringen und mitzugestalten:

Bei

- der Pflege und dem Unterhalt des Aussenraumes
- der Vermietung von Wohnraum
- der Förderung des einvernehmlichen Zusammenwohnens
- künftigen Veränderungsabsichten seitens der ISB, beziehungsweise künftiger Veränderungswünsche seitens Mieterschaft
- der Entwicklung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume

Wie die Partizipation in den Liegenschaften beziehungsweise unter den darin wohnenden Mietparteien gestaltet wird, ist Sache der Mietenden selbst. Bei Gegebenheiten, die auf die Umgebung wirken, gilt das hier vorliegende Modell der Partizipation Siedlung Murifeld. Vorhandene partizipative Strukturen werden durch die Mietenden den zuziehenden Personen mitgeteilt.



4. Organisation

4.1 Immobilien Stadt Bern

Die ISB nimmt folgende Aufgaben wahr:

- Zusammenarbeit mit den Mieterschaftsdelegierten und dem Vorstand Quartierverein Murifeld
- Bearbeiten beziehungsweise Kontrolle von Vereinbarungen gemeinsam mit den Mieterschaftsdelegierten
- Information über das Partizipationsmodell und die damit verbundenen Formalitäten an die Mietparteien
- Mitarbeit an der Vorbereitung und Durchführung der Mieterschaftsversammlung
- Einladung der AG Gesamtsiedlung (siehe Punkt 4.4)
- Einladung zur Aussenraumbegehung
- Einladung der AG Vermietung
- Rechnungsführung «Mieterfrankenmodell», weiterleiten des Kostenanteils «Partizipationsmodell» an den Quartierverein Siedlung Murifeld
- Mitarbeit in Arbeitsgruppen (AG)
- Bei Bedarf Einbezug in Schlichtungen oder Hausversammlungen
- Bei Bedarf Einbezug in Siedlungsanliegen
- Mitarbeit in Entwicklungen von gemeinschaftlich geführten Räumen

4.2 Mieterschaftsversammlung

Alle zwei Jahre werden alle Bewohnenden durch die AG Gesamtsiedlung (siehe Punkt 4.4) zur Mieterschaftsversammlung eingeladen. Die Einladung erfolgt schriftlich durch die ISB drei Wochen vor der Versammlung. Die Traktanden werden durch die AG Gesamtsiedlung bestimmt. Bei Notwendigkeit können ausserordentliche Mieterschaftsversammlungen einberufen werden.

Zweck der Versammlung:

- Information der Mietparteien über den Stand der Projekte und Geschäfte in der Siedlung Murifeld
- Entgegennehmen von Anregungen der Mietparteien
- Wahl der Mieterschaftsdelegierten

Stimm- und Wahlberechtigt sind alle Bewohnenden ab 14 Jahren.

Änderungen am Mieterfrankenmodell bedürfen seitens der Mietenden der Zustimmung durch die Mieterschaftsversammlung mit einfachem Mehr. Die Verwendung des Mieterfranken-Restbetrages (allfällige Überschüsse aus dem Jahresbudget) wird durch den Quartierverein Murifeld an der Versammlung eingebracht. Der Entscheid über die Verwendung ist mit einfachem Mehr der Mieterschaftsversammlung entschieden.



4.3 Quartierverein Murifeld

Der Quartierverein Murifeld hat zum Zweck, das Partizipationsmodell umzusetzen sowie das gemeinschaftliche und einvernehmliche Zusammenleben in der Siedlung zu fördern. Die Führung der laufenden Geschäfte und die Vertretung des Vereins nach Aussen erfolgt durch den Vereinsvorstand.

Mitglied im Quartierverein Murifeld können alle Bewohnenden der Siedlung werden, ebenso aussenstehende Einzelpersonen, Familien und Institutionen. Für die Mietparteien der städtischen Siedlung Murifeld ist der Mitgliederbeitrag im Mieterfranken inbegriffen. Der Quartierverein Murifeld wahrt die Interessen der Bevölkerung im Einzugsgebiet. Die Funktionen sind unter anderem:

- Treuhänderische Verantwortung des von der ISB verwalteten Mieterfrankens
- Erhaltung und Verwaltung gemeinnütziger Einrichtungen und Infrastruktur, Austausch und Zusammenarbeit mit den damit verbundenen Gruppen
- Förderung, Wahrung und Mehrung der Wohn- und Lebensqualität in der Siedlung Murifeld, Austausch und Zusammenarbeit mit der AG Mieterschaftsdelegierte
- Teilnahme und Mitarbeit in der AG Gesamtsiedlung
- Führen der Kontaktstelle und der Website als Anlaufpunkt für die Mietenden und das Quartier
- Protokollführung bei Vorstandssitzungen
- Mitarbeit an der Vorbereitung und Durchführung der Mieterschaftsversammlung

4.4 Mieterschaftsdelegierte

Die Mieterschaftsdelegierten wahren die Interessen der Mietparteien.

Durch die Mieterschaftsversammlung werden maximal sechs Delegierte gewählt

Als Delegierte können Personen gewählt werden, die ihren Lebensmittelpunkt in der städtischen Siedlung Murifeld haben. Das Mindestalter beträgt 18 Jahre. Bei Wegzug aus der Siedlung tritt die Delegierte beziehungsweise der Delegierte aus der Gruppe aus.

Die Mieterschaftsdelegierten sind eine AG des Quartiervereins Murifeld, jedoch im Rahmen des Modells Partizipation Siedlung Murifeld mit der ISB nicht dem Vereinsvorstand unterstellt.

Folgende Funktionen werden den Mieterschaftsdelegierten übertragen:

- Zusammenarbeit mit der ISB und dem Vorstand Siedlung Murifeld
- Mitarbeit in der AG Gesamtsiedlung (siehe Punkt 4.4)
- Entgegennahme und Vertretung von Anliegen der Mieterparteien
- Mitarbeit an der Vorbereitung und Durchführung der Mieterschaftsversammlung
- Information der Mieterparteien
- Protokollführung bei Sitzungen
- Führen von Hausversammlungen durch zwei Delegierte

Die Mieterschaftsdelegierten treffen sich nach Bedarf, um Siedlungsangelegenheiten zu besprechen, die Treffen mit den Zuständigen der ISB vorzubereiten beziehungsweise nachzubereiten und die Themengebiete Aussenraum und Vermietung zu bearbeiten.



Stadt Bern

Direktion für Finanzen
Personal und Informatik

Themengebiet Aussenraum

Das Unterhalts- und Pflegekonzept Aussenraum Siedlung Murifeld (siehe Punkt 2) bildet die Grundlage für die jährliche Gartenbegehung. Die ISB organisiert den Termin mit dem Gärtner und den Mieterschaftsdelegierten. Dabei werden der Unterhalt und die Pflege des gesamten Aussenraums sowie Änderungswünsche der Mieterparteien aufgenommen.

Themengebiet Vermietung

Zwei Delegierte führen bei Vakanzen die Hausversammlung betreffend der Neuvermietung durch und sorgen für das entsprechende Protokoll.

4.5 Arbeitsgruppe Gesamtsiedlung

Die ISB lädt die Mieterschaftsdelegierten und den Quartierverein Murifeld bei Bedarf zur AG Gesamtsiedlung ein. Die Mieterparteien werden über wichtige Ergebnisse informiert. Das Treffen der AG Gesamtsiedlung findet mindestens einmal im Jahr statt. Bei Bedarf können weitere Sitzungen einberufen werden.

Die AG Gesamtsiedlung ist ein Informations- und Austauschgefäss. Sie besteht aus dem Quartierverein Murifeld, den Mieterschaftsdelegierten und der ISB. Neben der Besprechung der siedlungsrelevanten Themen ist auch die stetige Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen und den dazugehörigen Papieren ein Bestandteil der Treffen. Das Protokoll wird in Absprache zwischen den teilnehmenden Gruppen abwechselnd erstellt.

Siedlungsrelevante Themen sind:

- Gegenseitige Information über aktuelle Themen
- Anstehende Pflege- und Unterhaltsarbeiten im Aussenraum
- Anliegen von Mieterparteien
- Bauliche Veränderungen / Sanierungs- und Verdichtungsvorhaben
- Veränderungen der Mietzinse
- Gebäudeunterhalt und Eigenleistungen der Mietparteien
- Ordnungs- und Sicherheitsanliegen

4.6 Schlichtungsinstanz

Im Streitfall gilt die Ombudsstelle der Stadt Bern als Schlichtungsinstanz. Vorangehend muss die Beilegung von Konflikten jedoch im Rahmen des Partizipationsmodell Siedlung Murifeld versucht werden.



Stadt Bern

Direktion für Finanzen
Personal und Informatik

5. Budget

Das Partizipationsmodell Siedlung Murifeld wird über den Mieterfranken finanziert und muss durch die Mieterschaftsversammlung genehmigt werden. Die Sitzungsgelder (Minstdauer pro Sitzung ist eine Stunde) betragen CHF 40.00. Bei Hausversammlungen sind jeweils zwei Mieterschaftsdelegierte anwesend und werden mit CHF 40.00 pro Stunde (Maximale Abrechnungszeit pro Sitzung sind zwei Stunden) entschädigt. Die Rechnungsführung erfolgt über den Verein der Siedlung Murifeld. Die budgetierten Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Rahmen-Jahresbudget Kooperationsmodell

Gartenbegehung

Ein Siedlungsrundgang im Jahr

Mindestens eine Mieterschaftsdelegierte beziehungsweise ein Mieterschaftsdelegierter

CHF 120.00 pauschal/Person

CHF 240.00

Hausversammlungen / Schlichtungssitzungen

Rund 30 Sitzungen pro Jahr

2 Stunden maximal à CHF 40.00

2 Mieterschaftsdelegierte

Sitzungsgeld CHF 40.00 pro Stunde

CHF 2'400.00

Sitzung Mieterschaftsdelegierte

Vier Sitzungen pro Jahr

Mind. 4 Mieterschaftsdelegierte

Sitzungsgeld CHF 40.00 / Person

CHF 640.00

Arbeitsgruppe Gesamtsiedlung

Sitzung nach Bedarf, mindestens zwei pro Jahr

Teilnehmende:

mindestens vier Mieterschaftsdelegierte

mindestens zwei Mitglieder des Vereinsvorstandes

Sitzungsgeld CHF 40.00 pro Sitzung und Person

CHF 480.00

Reserve

Zusätzliche Sitzungen, Portos

Infos, Arbeitsgrundlagen und so weiter

CHF 628.00

Total Kostendach

CHF 4'388.00

Wohnungseinheiten

Muristrasse	71 - 79	35
Kasthoferstrasse	4 - 22	67
Jolimontstrasse	12 - 22	38
Gruberstrasse	2 - 20	67
Mindstrasse	3 - 10	62

Total

269

Mieterfranken pro Wohnung im Monat

Mieterfranken Murifeld	CHF 4.00
Partizipation Murifeld	CHF 2.00
Murifeld Kulturatelier	CHF 5.00
Mieterfranken Quartierladen	CHF 7.00
Gesamt	CHF 18.00
Total	CHF 58'104.00