

Tätig keits bericht

2018/19

genossenschaft
warmbächli



Tätig keits bericht

2018/19

4-14 Verwaltung

16-22 Kommissionen und Arbeitsgruppen

genossenschaft
warmbächli

Verwaltung

4

An der GV vom 21. Juni 2018 wurden für die Dauer von einem Jahr Bernadette Dancet, Stefan Geissbühler, Matthias Gunsch, Alexander Köhli, Heidi Meyer, Mechthilde Nauen, Susanne Rebsamen, Tobias Willimann, Therese Wüthrich und Simona Zimmermann, als Mitglieder der Verwaltung bestätigt. Für das Co-Präsidium (primus inter pares) wurden Tobias Willimann und Therese Wüthrich auch für ein weiteres Jahr wiedergewählt.

Die Zuteilung der Aufgaben, Ressorts, Kommissions- und AG-Vertretungen innerhalb der Verwaltung:

Bernadette Dancet Leitung und Koordination der Verwaltungssitzung, Personal

Stefan Geissbühler Betrieb Wohnen / Gemeinschaftsräume, AG Reden und Entscheiden

Matthias Gunsch Betrieb Wohnen / Gemeinschaftsräume, AG Nachhaltigkeit und Zwischennutzung

Alexander Köhli Gewerbe / Untergeschosse

Heidi Meyer Finanzen, Finanzkommission

Mechthilde Nauen AG Soziales

Susanne Rebsamen Interne und digitale Kommunikation, Newsletter

Tobias Willimann Co-Präsidium, Baukommission, AG Zwischennutzung

Therese Wüthrich Co-Präsidium, Kommunikation und Vernetzung,

Finanzkommission, AG Quartier

Simona Zimmermann Baukommission

Im vergangenen Jahr konnte die Verwaltung mit Unterstützung der Geschäftsstelle ihre Arbeit weiter konsolidieren und weiterentwickeln. Wie bis anhin führte sie ihre Sitzungen im Dreiwochenrhythmus durch. Von Juni 2018 bis Ende Mai 2019 waren es 16 Sitzungen, mit reich befrachteten Traktandenlisten.

Die Geschäfte, die die Verwaltung bearbeitete und zur Entscheidungsfindung brachte, waren anspruchsvoll und herausfordernd. Es zeigt sich immer wieder, Diskussionen und der Anspruch auf partizipative Prozesse erfordern Raum und Zeit; tragen aber schliesslich zu breiter Abstützung und Akzeptanz bei.

Gerade noch vor den Sommerferien 2018 konnte der Baurechtsvertrag unterzeichnet werden, allerdings mit der Auflage, innerhalb von vier Monaten eine von einer Bank bewilligte Kreditofferte zur Sicherstellung der Finanzierung nachzureichen, was innerhalb der Frist getätigt werden konnte. Die Baurechtsverträge für alle Baufelder der Holliger-Siedlung wurden vom Gemeinderat der Stadt Bern am 12. September 2018 genehmigt. Eine Woche später wurde die Baueingabe der Wohnbaugenossenschaft für die Baubewilligung unterschrieben. Geplant war, die Baueingabe gegen Ende Jahr einzureichen. Ende 2018 verfügte die Genossenschaft über einen Kreditrahmenvertrag mit der Luzerner Kantonalbank und Darlehensverträgen für Fördergelder des Fonds de Roulement und dem Solidaritätsfonds der Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Mit anderen Worten, die Genossenschaft war am Jahresende so weit vorbereitet, dass nach Eintreffen der Baubewilligung mit Bauen hätte begonnen werden können.

In den Monaten vor der GV 2019 standen vor allem folgende Geschäfte auf der Traktandenliste: die Baubewilligung, die sich verzögerte; Interessent*innen finden und den Vermietungsprozess für den Selbstausbauoft vorbereiten; Auseinandersetzung mit der Geldflussrechnung; Bereinigung der Statuten, Überarbeitung und Anpassungen von Vermietungs- und Organisationsreglementen, Erarbeitung des Reglements für den Solidaritätsfonds sowie der Vermietungsrichtlinien für das Gewerbe. Diese Unterlagen werden der GV zur Genehmigung unterbreitet.

Auf Anregung der Plenumsdiskussion im Oktober 2018 verschickt die Verwaltung seit März 2019 jeweils nach jeder zweiten Sitzung eine Infomail mit dem Ziel, die Mitglieder kurz und knapp über aktuelle Themen in der Genossenschaft zu informieren.

Der Newsletter, der an einen erweiterten Kreis von Interessent*innen verschickt wird, wurde im vergangenen Geschäftsjahr dreimal verschickt: im Juni und Oktober 2018 sowie im März 2019. Inzwischen ist die Zahl der Abonnet*innen auf rund 1'100 angestiegen.

Auch im vergangenen Jahr konnten dank dem Zwischennutzungsvertrag zwischen Immobilien Stadt Bern und der Wohnbaugenossenschaft die Sitzungen der Verwaltung, der Kommissionen und der Arbeitsgruppen, die Plena und weitere Treffen im zweiten Obergeschoss an der Güterstrasse 8 durchgeführt werden. Mit Beginn der Bauarbeiten im August 2019 geht diese

5

Nutzung zu Ende. Künftig werden Sitzungen, Treffen und Versammlungen der Genossenschaft im Meinenareal in der Brunnmatt, unweit der geplanten Holliger-Siedlung, stattfinden.

6

Geschäftsstelle

Die Zusammensetzung der Geschäftsstelle bleibt personell unverändert: Marco Steinacher, Geschäftsführung mit einem Pensum von 35 Prozent, und Ilja Fanghänel, Projektleitung Betrieb mit einem Pensum von 25 Prozent. Beide sind der Verwaltung unterstellt und gewährleisten die gegenseitige Stellvertretung. Die Projektleitung Bau bilden Claudia Thiesen, Pensum 40 Prozent, und Tilmann Rösler als Stellvertreter mit einem Pensum von 10 Prozent; beide sind der Baukommission unterstellt.

Insgesamt hat sich die Geschäftsstelle weiter konsolidiert. Der Ausgleich zwischen bezahlten und ehrenamtlichen Tätigkeiten ist gut abgegrenzt; das Arbeitsklima wird vom Personal der Geschäftsstelle geschätzt. Bei einem Austausch zwischen Verwaltung und Geschäftsstelle im Dezember 2018 sind beide Seiten rück- und ausblickend zum Schluss gekommen, dass sich die Zusammenarbeit in den vergangenen zwei Jahren sehr positiv entwickelt hat. Gut aufgestellt können die kommenden zwei Jahre während der Bauphase in Angriff genommen werden.

Die Verwaltung bewilligt für die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle eine Teuerungsanpassung von zwei Prozent.

Bau- und Finanzkommission

Die Mitglieder der Bau- und Finanzkommission werden gemäss ihrem Mandat jährlich nach der Generalversammlung von der Verwaltung gewählt, respektive bestätigt. Demzufolge wurden am 18. September 2018 die Mitglieder der Finanzkommission Alwin Egger, Heidi Meyer, Bruno Tanner und Therese Wüthrich, alle bisher und neu Christoph Lenz für ein weiteres Jahr bestätigt und gewählt. Ebenso bestätigt wurde Alwin Egger als Leiter der Finanzkommission sowie die Zusammensetzung des Finanzausschusses mit Alwin Egger und Therese Wüthrich. Die Mitglieder des Finanzausschusses sind in erster Linie Kontaktpersonen zu Mitgliedern und Sympathisant*innen, die die Genossenschaft finanziell unterstützen möchten.

Eine Wahl, respektive Bestätigung der Baukommission wurde nicht durchgeführt. Der Grund ist, dass die Baukommission von der Verwaltung den Auftrag hatte, ihre Arbeitsweise und ihre Ressourcen zu überprüfen und gegebenenfalls Korrekturen vorzuschlagen. Im Frühling 2019 wurden auf Antrag der Baukommission verschiedene Anpassungen beschlossen. Zudem wurden die Zuständigkeiten und Aufgaben von Baukommission, Präsidium und Projektleitung Bau von der Verwaltung gutgeheissen. Die Aufgaben des Präsidiums haben ein Ausmass angenommen, das eine finanzielle Honorierung erfordert. Deshalb hat die Verwaltung ein bezahltes Mandat bewilligt. Zudem können Mitglieder der Baukommission gemäss Reglement spezifische grössere Aufträge und Arbeiten zusätzlich mit einem Honorar entschädigt werden. Die Wahl der Baukommission wird nach der GV 2019 vorgenommen.

Im vergangenen Jahr hat die Baukommission grosse Arbeit für die Baueingabe für die Baubewilligung geleistet. Die umfangreichen Dokumente wurden von den Behörden eingehend geprüft, teilweise mussten Unterlagen nachgereicht werden. Schliesslich wurde das Baugesuch am 6. Mai 2019 mit einer einmonatigen Einsprachefrist publiziert. Nach Ablauf der Einsprachefrist haben wir mündlich die Auskunft erhalten, dass es weder Einsprachen noch Beschwerden gab. Sofern die schriftliche Baubewilligung rechtzeitig eintrifft, kann am 12. August 2019 mit den Bauarbeiten begonnen werden. Neben der Baueingabe beschäftigte sich die Baukommission mit Ausführungs- und Prüfungsarbeiten. Ausführungen dazu siehe Kapitel «Projekt Güterstrasse 8».

Die Aufgabe der Finanzkommission ist es, Finanzen für die Genossenschaft zu beschaffen und zu verwalten. Im vergangenen Jahr ist es vor allem darum gegangen, die Finanzierung für die Baukosten zu organisieren und sicherzustellen. Die Finanzkommission hat es geschafft, vor Ende Jahr einen guten Rahmenkreditvertrag mit der Luzerner Kantonalbank abzuschliessen und Fördergelder (Fonds de Roulement, Solidaritätsfonds) sicherzustellen. Daneben kümmerte sich die Finanzkommission laufend um die Liquidität der Genossenschaft. In den letzten zwei Jahren konnte die Genossenschaft auf die finanziellen Mittel zurückgreifen, die uns von den Genossenschaftsmitgliedern und ihrem Familien- und Freundeskreis zur Verfügung gestellt wurden. Mit diesem Geld wurden das Personal der Geschäftsstelle und vor allem Planungskosten bezahlt. Die Ausgaben haben sich jährlich erhöht. Mit der Jahresrechnung 2018 weist die Genossenschaft einen Aufwand von mehr als 1,6 Mio. Franken aus.

Weiter erarbeitete die Finanzkommission zusammen mit der Baukommission den Kostenvoranschlag und errechnete die Mietkosten für den

7

Wohnraum der Güterstrasse 8. An der GV wird die Finanzkommission den Mietspiegel präsentieren.

Zusammenarbeit mit den Arbeitsgruppen

8

Wie in den letzten Jahren gestaltete sich die Zusammenarbeit und die Kommunikation zwischen der Verwaltung und den Arbeitsgruppen gut und konstruktiv. Die Beiträge der Arbeitsgruppen für das Projekt Güterstrasse 8 und die genossenschaftlichen Warmbächli-Strukturen sind beachtlich. So hat die AG Reden und Entscheiden die Aufgabe übernommen, Statuten, Organisations- und Vermietungsreglement zu überprüfen und Anpassungen und Ergänzungen vorzuschlagen. Die AG hat auch Grundlagen für die Nutzung der Jokerzimmer und den Umgang mit Haustieren erarbeitet.

Grosse Arbeit leistete und leistet die AG Untergeschosse. Seit rund einem Jahr führt sie Gespräche mit verschiedenen Leuten, die an Raum für die gewerbliche Nutzung interessiert sind. Dabei verfolgt sie das Ziel, mit Mieter*innen, die eine grössere Fläche nutzen wollen, in absehbarer Zeit einen Reservations-, respektive Vorvertrag abschliessen zu können. Dazu hat die AG entsprechende Grundlagen erarbeitet wie auch Richtlinien für die Vermietung von Gewerberaum in den Hofgeschossen der Güterstrasse 8.

Dank der AG Zwischennutzung können die Gremien und Arbeitsgruppen der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli ab den Sommerferien 2019 in den Räumlichkeiten des Meinenareals in der Brunnmatt ihre Sitzungen und Versammlungen durchführen. Das gute Einvernehmen, das die AG mit den Zwischennutzenden an der Güterstrasse 8 pflegte, hat mitgeholfen, dass mit dieser Zwischennutzungsgemeinschaft für die nächsten zwei Jahre eine gute Lösung gefunden werden konnte.

Die Wohnbaugenossenschaft kann von der AG Quartier stark profitieren. Sie ist es, die zur Vernetzung im Quartier mit seinen Gruppen, Institutionen und zur übrigen Nachbarschaft beiträgt. Unter anderem initiiert und pflegt die AG Quartier den Dialog. Diese sogenannte Face-to-Face-Arbeit ist neben den Plena, der Website und dem Newsletter eine tragende Säule, die viel zur Anerkennung des Projekts in der unmittelbaren Umgebung beiträgt.

Zur Face-to-Face-Arbeit hat auch die AG Soziales und gemeinschaftliche Wohnformen mit ihrem Barbetrieb jeweils am letzten Donnerstag des Monats bis Ende 2018 beigetragen. In anderer Zusammensetzung und mit geänderter Vorgehensweise haben sich ad hoc-Nachfolgegruppen gebildet, die

sich mit den Themen Grosswohnungen und Plattformen für Kontakte und Kennenlernen beschäftigt. Dazu wurde unter anderem eine Online-Plattform aufgeschaltet, finden@warmbaechli.ch.

Auch die AG Öffentlichkeitsarbeit hat die Absicht, sich zu transformieren. Verschiedene Mitglieder haben sich in der Vergangenheit von der Arbeit in der AG zurückgezogen. So, dass die verbleibenden AG-Mitglieder selbst das Fortbestehen der AG in Frage stellten. Im Februar 2019 wurde die AG aufgelöst. Als Nachfolgeoption ist angedacht, einen Dienstleistungspool für Kommunikation zu bilden, wo einzelne mit entsprechenden Fähigkeiten ihr Wissen und Können im Sinne einer Hilfestellung in Kommunikationsprojekte einbringen können.

9

Plena und Retraite

Vom August 2018 bis Mai 2019 wurden fünf Plena und die jährliche Retraite durchgeführt. In der Regel werden Plena und die Retraite von einzelnen Arbeitsgruppen in Zusammenarbeit mit der Verwaltung durchgeführt. Die Inhalte lassen sich in folgende Themenbereiche gliedern: Bauprojekt, Vermietungsprozesse und künftiges Zusammenwohnen.

27.8.2018 Das Plenumsdatum wurde genutzt, um mit Grilladen und Bar den Sommer auf der Brache ausklingen zu lassen. Ein idealer Vorgeschmack für zukünftiges und vergnügliches Beisammensein im Innenhof.

24.10.2018 An diesem Plenum ging es darum, einen Überblick über laufende Geschäfte zu geben. Angesprochen wurden Themen wie Baurechtsverträge, Übernahme des Gebäudes, Bauprojekt, Baueingabe, Finanzierung, Berechnung der Mieten, Pflichtanteilscheine und Findungsprozesse für Kollektive für Grosswohnungen.

17./18.11.2018 Retraite zum Thema Teilen. In interaktiven Workshops und Gruppenarbeiten wurde an die Retraite von 2014 angeknüpft. Es ging darum herauszufinden, welche Vorstellungen und Wünsche die einzelnen Teilnehmer*innen zu den Themen Teilen, Vergemeinschaften oder gemeinsamem Organisieren haben. Anwesend waren auch Shintaro Miyazaki und sein Team, welches im Rahmen eines Nationalfondsprojektes Spiele und Spielzeuge entwickeln, um die Herausforderungen des Teilens und des gemeinsamen Benutzens zu erforschen (<http://commoning.rocks>). Das Forschungsteam bot auch einen Workshop an.

Die Retaite wurde konzipiert und durchgeführt von Sarah Amsler, Matthias Gunsch und Tobias Willmann.

18.2.2019 Das Thema: Gewerbevermietung aus Sicht der künftigen Bewohner*innen. Am Plenum wurde der aktuelle Stand der Planung für Gewerberäume und die wichtigsten Punkte für Gewerbevermietungsrichtlinien präsentiert. Verschiedene Fragen wurden diskutiert. Unter anderem: Welche Werte und Grundsätze sollen beachtet werden? Sollen möglichst sichere Mieteinnahmen generiert werden oder gibt es auch Risikobereitschaft bei der Genossenschaft? Braucht es Gemeinschaftsbüros, Coworking-Space? Das Plenum wurde von der AG Untergeschosse organisiert.

26.3.2019 Das Plenum widmete sich dem Vermietungsprozess. Zudem wurden Ergänzungen zu den Grundlagen erarbeitet und diskutiert, etwa die Nutzung von Jokerzimmern und der Umgang mit Haustieren.

Das Plenum wurde von der AG Reden und Entscheiden vorbereitet.

08.5.2019 Das Plenum stellte sich der Frage: «Kunst am Bau im Warmbächli?» Dazu wurde der Gastreferent Marcel Scheible eingeladen, der das von ihm realisierte partizipative Kunst- und Bauprojekt «512 Skulpturen» der Schulanlage Wilmatt in Basel vorstellte (www.marcellscheible.ch).

Das Thema zum Plenum wurde von Rebecka Domig angeregt, die auch die Durchführung übernahm.

Die Infoveranstaltungen, welche jeweils vor den Plena für Interessierte und Neue durchgeführt werden, sind immer wieder gut besucht. Zudem zeigt sich, dass die Infoveranstaltungen nach wie vor ein gutes Instrument sind, neue Mitglieder zu gewinnen und mit ihnen ins Gespräch zu kommen.

Projekt Güterstrasse 8

Auf dem Areal, auf dem in den nächsten Jahren die Holliger-Siedlung entsteht, begannen in den vergangenen Monaten erste Ausführungsarbeiten. Die Infrastrukturgenossenschaft Holliger, ISGH, konnte günstig Aushubmaterial der Baustelle Inselspital für die Auffüllung des zukünftigen Hofes erwerben. Daher mussten vorgängig die Aussenwände der Güterstrasse 8 in diesen Bereichen abgedichtet werden – angesichts der vielen und immer wieder neu entstehenden Graffitis keine ganz einfache Aufgabe.

Das Bauprojekt begann mit neuen Herausforderungen: Für die dreigeschossige Aufstockung galt es, einen Grundsatzentscheid zwischen Massivbau oder Holzbau zu fällen. Nach intensiven Studien auch bezüglich Kosten und Energieeffizienz entschied die Baukommission, trotz der etwas höheren prognostizierten Kosten, die Aufstockung in Holz auszuführen. Ausschlaggebend waren hierfür vor allem das geringere Gewicht sowie die schnellere Bauzeit. Um das Risiko von Kosten- und damit Mietzinssteigerungen abzumindern, erarbeitete das Planungsteam im Auftrag der Baukommission eine «Optionenliste» mit möglichen Einsparpotenzialen; ein Planungsinstrument zur möglichen Kompensation allfälliger Mehrkosten des Holzbaus. Um möglichst früh die Kostenfolgen abschätzen zu können, veranlasste die Baukommission die Erarbeitung einer funktionalen Ausschreibung für den Holzbau, die auch Unternehmervarianten berücksichtigen können sollte.

Bei der Überprüfung der Tragwerksplanung zeigte sich dann, dass die Konzepte zur Ableitung der Kräfte aus der Aufstockung sowie die Massnahmen zur Erdbebensicherheit und Aussteifung des Gebäudes nochmals angepasst werden mussten. Der Bauingenieur fand nach weiteren Sondierungen und im Austausch mit anderen Fachleuten mit der Einplanung sichtbarer Stahlstützen und Träger im zweiten Obergeschoss schliesslich eine pragmatische Lösung, der auch die Baukommission zustimmen konnte.

Zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele dient einerseits der im Bauvertragsvertrag geforderte 2000-Watt-Nachweis, andererseits die Erfüllung des sogenannten SIA Energieeffizienzpfades 2040 (Norm des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins). Die vertiefte Überprüfung im Bauprojekt durch den Bauphysiker zeigte, dass die Vorgaben erfüllt werden. Die Genossenschaft setzte zur Überprüfung der Zielerreichung ihrer ambitionierten Nachhaltigkeitsziele auf ein von Dieter Bauer, Experte für nachhaltige Entwicklung und Mitglied Baukommission, mitentwickeltes Tool, das auf der SIA 2040 aufbaut. Denis Kriegesmann wertete für uns die Angaben der Fachplaner*innen aus. Bei vielen Themen liegen wir auf Kurs, insgesamt konnte die Baukommission aber auch einige Defizite aufdecken. Schwerpunkte in der Planung waren vor allem die Optimierung der Grundrisse, die Vereinfachung der Leitungsführungen und Schächte, die Entwicklung der Fassade und Leitdetails, Grundsätze der Materialisierung, aber auch die Fertigstellung des Brandschutz- oder des Schallschutzkonzeptes. Im Baumanagement galt es vor allem Terminprogramme und Kosten jeweils à jour zu bringen. Im Dezember schliesslich lag der Baukommission das erste Paket Bauprojektdokumente zur Prüfung vor.

12 Infrastrukturgenossenschaft Holliger

In der Infrastrukturgenossenschaft, ISGH, sind die Bauträger der künftigen Holliger-Siedlung zusammengeschlossen: Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern, Baugesellschaft Aare Bern, Wohnbaugenossenschaft Warmbächli, npg AG für nachhaltiges Bauen, FAMBAU Genossenschaft und die Genossenschaft Brünnen Eichholz, www.holliger-bern.ch. Die ISGH ist wie alle Bauträger gemeinnützig und bezweckt die Erstellung und Finanzierung der Gemeinschaftsanlagen und die Beschaffung gemeinschaftlicher Medien wie Wärme, Strom, Wasser, Telekommunikation etc. Sie trägt die Erschliessungspflichten der Grundeigentümer und ist in diesem Zusammenhang Vertragspartnerin der Einwohnergemeinde Bern. Nach Erstellung der Gemeinschaftsanlagen wird sie zuständig sein für Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der Gemeinschaftsanlagen und die Organisation des Zusammenlebens im Quartier. Von der Genossenschaft Warmbächli ist Tilmann Rösler gewähltes Verwaltungsmitglied der ISGH.

In der AG Generationenwohnen nimmt Ilja Fanghänel, Projektleiter Betrieb der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli, Einsitz. Die AG beschäftigt sich vor allem mit der Nutzung der Holliger-Räume, die als Gemeinschaftsräume der Siedlung dienen, und setzt sich mit den Themen Partizipation im Aussenraum und Integration ins Quartier auseinander. Es wurde eine Begleitgruppe Quartier in Zusammenarbeit mit Jörg Rothaupt von der Quartierarbeit vbg (Vereinigung Berner Gemeinwesenarbeit) gebildet. Sie soll die Entwicklung des Holliger mit einem «Quartierblick» begleiten.

Koordination Forschungsprojekte

13

Koordination Sanna Frischknecht
Kontakt forschung@warmbaechli.ch

Auch im vergangenen Jahr war die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli Gegenstand verschiedener Forschungsprojekte. Die Forscher*innen der Fachhochschule Nordwestschweiz haben im Rahmen ihres Projekts «Denkspielzeuge für Commoning» einen Workshop durchgeführt und die Retraite zum Thema Teilen mitgestaltet. Weitere Aktivitäten sollen 2019 folgen.

Die Begleitstudie «Generationenwohnen im Holliger» geht der Frage nach, wie das Konzept des gemeinschaftlichen, generationendurchmischten Wohnens auf einem Neubauareal umgesetzt wird. Durch die begleitende Prozessanalyse soll zukünftigen Bauvorhaben mit unterschiedlichen Bauträgern ein Orientierungsrahmen geboten werden. Gefördert wird das Projekt der Berner Fachhochschule durch die Age Stiftung.

Antonia Kaiser hat sich in ihrer Masterarbeit mit commons-basierten Wohnprojekten in der Schweiz auseinandergesetzt und fragt inwiefern die Projekte einen Ausweg aus der Arbeitsgesellschaft darstellen könnten.

Andrea Winiger wiederum hat sich in ihrer Masterarbeit mit sozialen Innovationen als postwachstumskonforme Lebensformen aus Bern gewidmet, die mit alternativen Wirtschaftsformen experimentieren. Neben der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli widmet sich die Arbeit der solidarische Landwirtschaftsinitiative Radiesli (Raum Bern), Transition Town Bern und dem Repair Café.

Die genannten sowie diverse weitere (Abschluss-)Arbeiten finden sich auf der Website der Genossenschaft: warmbaechli.ch. Für Fragen und Anregungen steht die Forschungskordinatorin gerne zur Verfügung.

Zusammensetzung der Genossenschaftsmitglieder

Per 31. Mai 2019 zählt die Wohnbaugenossenschaft 294 Mitglieder, im Vergleich zum letzten Jahr eine Zunahme von 25 Genossenschaftler*innen. Anzumerken ist, dass wir per Ende 2018 Austritte von 28 Mitgliedern zu verzeichnen haben. Die Gründe sind vor allem andere Wohnprojekte, Veränderung der Lebenssituation oder Wegzug von Bern. Das Ziel von 50 neuen Mitgliedern konnte 2018 mit 51 Neueintritten gut erreicht werden. Das Geschlechterverhältnis unter den Mitgliedern bleibt wie bis anhin ausgeglichen. Die Altersgruppen bleiben im Vergleich zum letzten Jahr unverändert: Der Anteil der 30- bis 45-jährigen (kann als Familienphase bezeichnet werden) bleibt unverändert bei knapp 50 Prozent, die 46- bis 60-jährigen haben einen Anteil von knapp 25 Prozent und der Anteil der Mitglieder ab 60 Jahren beziffert sich auf gut 20 Prozent. Die Altersgruppe unter 30 bleibt unter 5 Prozent.

Vielen Dank!

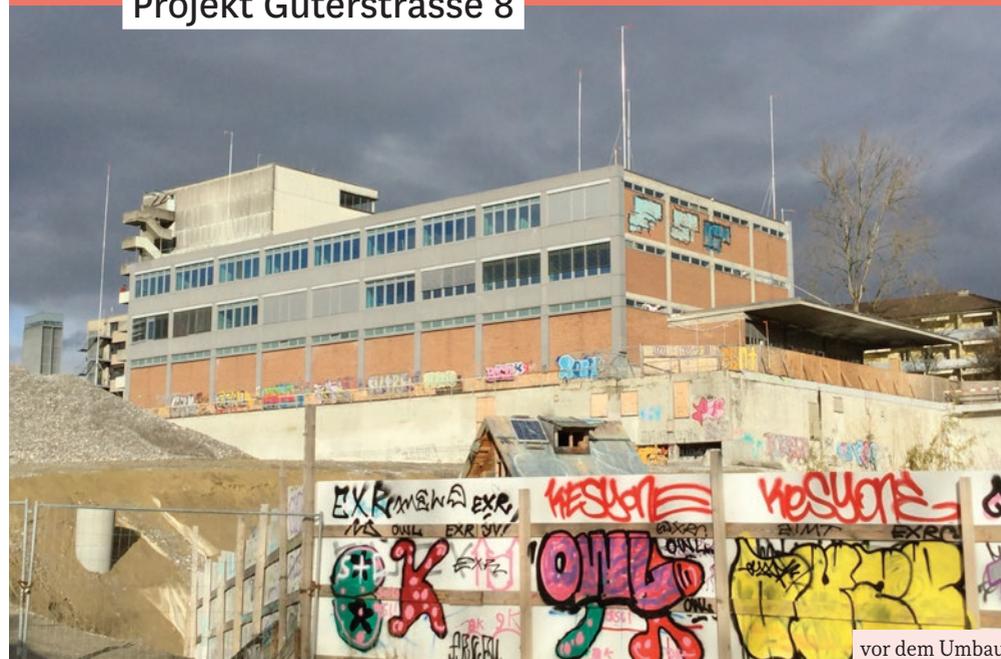
Die Verwaltung dankt allen Genossenschaftler*innen, die seit Bestehen der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli in einer Arbeitsgruppe, in einer Kommission oder in einer anderen Form am Projekt mitgearbeitet und es unterstützt haben.

Ein grosses Merci geht an die Genossenschaftler*innen sowie an Dritte aus dem Freundes- und Familienkreis, die unser Projekt finanziell für den Eigenmittelnachweis unterstützen, sei es in Form von Anteilscheinen, Darlehen und/oder Einlagen in die Depositenkasse.

Der Dank geht auch an die Geschäftsstelle für die engagierte und gute Zusammenarbeit.

Die Verwaltung bedankt sich auch bei den fünf Baugenossenschaften der Infrastrukturgenossenschaft Holliger für das gemeinsame Engagement, die gute Zusammenarbeit und das Vertrauen.

Projekt Güterstrasse 8



vor dem Umbau



nach dem Umbau, © BHSF Architekten

Kommissionen und Arbeitsgruppen

16 Baukommission

Gewählte Mitglieder Dieter Bauer, Andy Limacher, Rachel Picard, Tobias Willimann (Leitung), Aline Wyss (bis Ende 2018), Simona Zimmermann, Claudia Thiesen, PL Bau, Tilmann Rösler, stv. PL Bau
Kontakt bau@lists.warmbaechli.ch

Die Baukommission traf sich im Berichtsjahr zu 17 ordentlichen Sitzungen. Im ersten Quartal war die Baukommission vor allem mit der Prüfung der Vorprojektunterlagen beschäftigt. Nach einigen Optimierungsrunden betreffend Statik, Grundrissen, Haustechnikkonzepten, Materialisierung und Kosten stellte die Baukommission im April der Verwaltung erfolgreich den Antrag auf Genehmigung des Vorprojekts inklusive Kostenschätzung und Auslösung der Bauprojektphase. Bereits Ende März stellten Baukommission und Planungsteam an einem Plenum den Stand Vorprojekt vor und damit auch die Ergebnisse der drei Plena zur Planung im Jahr 2017. Parallel zur Projektierung Güterstrasse 8 lief auch die Vorprojektplanung der ISGH zum Areal betreffend Aussenraum, Einstellhalle, Stromerzeugung sowie Werkleitungs- und Erschliessungsplanung. Hier galt es nebst der Überprüfung der Planstände Schnittstellen und Zuständigkeiten zu klären.

Intensiv waren die Abklärungen zur Baueingabe, die das Planungsteam bis September fertig stellte. Da es im Genehmigungsverfahren der Überbauungsordnung, der Rechtsgrundlage für unser Baugesuch, immer wieder zu Verzögerungen kam und wir für die statischen Probleme vorgängig eine Lösung erarbeitet haben wollten, reichten die BHSF Architekten das Baugesuch erst am 1. November 2018 ein. Ende Jahr erfuhren wir vom Bauinspektorat, dass noch weitere Unterlagen für den Abschluss der Vorprüfung nötig seien, womit das neue Jahr auch gleich mit neuen Herausforderungen begann.

Die Zusammenarbeit zwischen Genossenschaft und Planungsteam unter dem Lead von den BHSF-Architekten und Itten+Brechtbühl wurde regelmässig überprüft und verbessert. Vorbereitend zu den monatlichen Sitzungen der Baukommission fanden dazwischen jeweils Bauausschusssitzungen mit

17

den Vertreter*innen der Planung und der Projektleitung Bau der Wohnbaugenossenschaft statt. Nach Notwendigkeit wurde auch zu Koordinationssitzungen mit Vertretern der ISGH eingeladen.

Ausserdem kam die Baukommission dem Auftrag der Verwaltung nach, ihre Arbeitsweise und ihre Ressourcen zu überprüfen, was Klärung in verschiedener Hinsicht herbeiführte.

Finanzkommission

Gewählte Mitglieder Alwin Egger (Leitung), Christoph Lenz (ab September 2018), Heidi Meyer, Bruno Tanner, Therese Wüthrich, Tilman Rösler (Beirat)
Kontakt finanzen@lists.warmbaechli.ch

Die Tätigkeit der Finanzkommission war im vergangenen Geschäftsjahr stark geprägt durch die Fortschritte im Gesamtprojekt. Zu Beginn des Jahres unterstützte die Finanzkommission die Baukommission und das Architektenteam bei der schwierigen Aufgabe, die Anlagekosten zu reduzieren, ohne den grundsätzlichen Charakter des Bauprojektes zu gefährden. Diese Arbeiten schloss die Finanzkommission Ende März mit Empfehlungen zuhanden der Verwaltung ab. Sie liegen dem heutigen Bauprojekt zugrunde.

Vom Frühling bis gegen Ende 2018 rückte die Beschaffung von Fremdmitteln in den Fokus der Finanzkommission. Es konnten verschiedene Offerten für eine Hypothek von 31,5 Mio. Franken von Banken geprüft werden. Nach mehreren Treffen und Verhandlungsrunden konnte die Finanzkommission der Verwaltung die Offerte der Luzerner Kantonalbank (LUKB) zur Genehmigung empfehlen. Ausschlaggebend war, dass die LUKB das wirtschaftlich vorteilhafteste Angebot eingereicht hatte und sich auch im Umgang sehr offen und unkompliziert zeigte. Begleitet wurde die Finanzkommission in diesem Prozess von Beratern von *pro ressource*.

Die Finanzkommission dankt an dieser Stelle pro ressource für die erfolgreiche Zusammenarbeit.

Ferner konnte im Juni ein Darlehensvertrag über 1 Mio. Franken mit der Stadt Bern unterzeichnet werden. Zudem gelang es der Finanzkommission kurz vor Ende Jahr weitere wichtige Fremdmittel zu sichern. Die Darlehensgesuche beim Fonds de Roulement und beim Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, dem Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, wurden beide gutgeheissen. Damit stehen uns 4,75 Mio. Franken zu sehr günstigen Konditionen zur Verfügung. Besten Dank an dieser Stelle an die Darlehensgeber für das Vertrauen und die konstruktive Zusammenarbeit.

Im Rahmen der Eigenmittelbeschaffung kamen bis Ende 2018 von Mitgliedern der Genossenschaft und aus deren Familien- und Freundeskreis zugesicherte finanzielle Mittel von 3,1 Mio. Franken zusammen. Dafür geht ein grosses Merci an unsere Mitglieder und dritte Personen für ihre Unterstützung und das Vertrauen.

Parallel zu diesen Arbeiten hat die Finanzkommission das Budget 2019 erstellt und regelmässig die von Marco Steinacher geführte Buchhaltung sowie den Jahresabschluss geprüft. Besten Dank an Marco Steinacher für seine stets transparente und einwandfreie Arbeit.

AG Internet Protocol

Die Mitglieder Alwin Egger, Marcel Härry, Daniel Illi, Simon Josi, Marco Steinacher

Kontakt agip@lists.warmbaechli.ch

Die AG Internet Protocol (IP) hat sich am 2. Mai 2018 gegründet mit dem Interesse, einen genossenschafts-organisierten Internetzugang für das ganze Haus aufzubauen. Die Vision der AG ist es, mit einer gemeinsam genutzten Lösung gesamthaft ein umfassendes Angebot möglich zu machen. Folglich würde der persönliche Internetanschluss entfallen. Im Verlauf des Jahres hat sich die AG mit den Hausanschlüssen beschäftigt und mit den Elektroplanern erste Gespräche zu unserer Idee geführt. Die Vision wurde auch an der letzten Retraite dem anwesenden Publikum vorgestellt und erstes Feedback aus der Genossenschaft entgegengenommen.

Im laufenden Jahr sind nun erste Abklärungen zu möglichen Anbieter*innen und Partner*innen für die Umsetzung geplant.

AG Quartier

Die Mitglieder Brigitte Boess (ab März 2019), Viola Branch (ab April 2019), Rebecka Domig, Markus Flück (bis August 2019), Sanna Frischknecht, Madlen Kobi, Jana Obermeyer, Simone Suter, Therese Wüthrich, Micha Zeier

Kontakt quartier@lists.warmbaechli.ch

Als Scharnierstelle der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli zum Quartier hat sich die AG seit dem Sommer 2018 hauptsächlich mit zwei grösseren Projekten beschäftigt. Im Rahmen des Nachbarschaftstages am 25. Mai 2018 auf der Warmbächli-Brache hat die AG Quartier wichtige Koordinationsaufgaben übernommen und initiierte zudem die Wunschbox, die zum Ziel hatte, Wünsche und Bedürfnisse der künftigen Nachbarschaft, von Erwachsenen wie von Kindern, in Erfahrung zu bringen. In der Auswertung kristallisierte sich klar das Bedürfnis nach einem Ort der Begegnung und des Austausches heraus. Es gab aber auch Lob und Komplimente für den Brachenverein und diejenigen, die die Brache bespielen.

Daraus entstand die Idee, während der Bauphase, die nach den Sommerferien 2019 beginnt, die unmittelbare Nachbarschaft mit regelmässigen Infos über die Bauetappen zu informieren. Angedacht ist eine Infotafel in der Einfahrt zur Güterstrasse 8, aber auch Infos mittels Flugblätter, die in die Briefkästen verteilt werden könnten und/oder via Website. Da in der unmittelbaren Nachbarschaft verschiedene Sprachen gesprochen werden, ist vorgesehen, dem Rechnung zu tragen und die Infos zu übersetzen, vom Deutschen voraussichtlich ins Französische, ins Englische und eventuell ins Arabische.

Ausserdem plant die AG Quartier in Zusammenarbeit mit der AG Generationenwohnen der ISGH und der Bus-Stop-Bar einen Nachbarschafts-apéro auf der Brache für den 29. August 2019 anlässlich des Baubeginns.

Weiter verfolgte die AG den Prozess des Überbauungsprojekts an der Mutachstrasse, Huebergass; und pflegte Kontakte und Austausch mit Quartierorganisationen wie QM3-Quartiermitwirkung Stadtteil 3 Bern, dem Sozialinfotreff Holligen, dem Café Le Choix an der Bümplizstrasse 21 sowie dem Quartierverein Fischermätteli-Holligen.

Schliesslich stossen immer wieder Interessierte und Mitglieder für Mitarbeit zur AG Quartier, was erfreulich ist.

AG Reden und Entscheiden

Die Mitglieder Ilja Fanghänel, Stefan Geissbühler, Monika Hager, Matthias Hui, Andrea Meier

Kontakt reden@lists.warmbaechli.ch

20 Die AG Reden und Entscheiden beschäftigt sich mit Entscheidungsprozessen und Diskussionskulturen innerhalb der Genossenschaft Warmbächli.

Nach der Verabschiedung des Vermietungsreglements an der GV im Juni 2018, ging es im Herbst 2018 und im Frühling 2019 darum, das Reglement noch mit den Themen «Nutzung der Jokerzimmer» und «Haltung von Haustieren» zu ergänzen. Die AG erarbeitete zu beiden Themen Vorschläge, zu welchen sie am Plenum vom 26. März 2018 Rückmeldungen erhielt. Das überarbeitete Vermietungsreglement wird der GV am 20. Juni 2019 zur Abstimmung vorgelegt. Nebst dem Vermietungsreglement hat die AG auch die Statuten und das Organisationsreglement auf Widersprüche und veraltete Passagen hin überprüft. Auch diese beiden überarbeiteten Dokumente werden der GV im Juni 2019 zur Abstimmung vorgelegt.

Ein weiteres Thema, welches die AG beschäftigte, war die Frage, wie sich Kollektive für die Grosswohnungen finden. Hierzu wurde ein Austauschabend am 3. September 2018 durchgeführt. Daraus entstanden zwei ad hoc Arbeitsgruppen, welche sich dem Thema annahmen: Eine ad hoc Gruppe erstellte ein online-Forum (www.warmbaechli.ch -> Vermietung), wo sich Interessierte für Grosswohnungen zusammenfinden können; die andere Gruppe wird voraussichtlich im Herbst 2019 ein oder zwei Treffen organisieren, wo sich interessierte Leute persönlich kennen lernen können.

Andrea Meier und Matthias Hui unterstützten zudem in einer moderierenden Funktion die Baukommission bei der Reorganisation.

AG Soziales und gemeinschaftliche Wohnformen

Die Mitglieder Monika Beck, Gundula Dieterich, Bettina Hug, Katharina Sahli, Anna Köhl, Mechthilde Nauen

Kontakt soziales@lists.warmbaechli.ch

Am 17. Juni 2018 organisierte die AG Soziales und gemeinschaftliche Wohnformen eine Wanderung der Sense entlang mit Grillieren. Eine kleine Gruppe fand sich ein, jedoch waren drei Generationen vertreten.

Bis am 29. November 2018 fand an jedem letzten Donnerstag im Monat die G8-Bar statt. Die Gäste wurden von den drei Barfrauen Monika Beck, Bettina Hug und Katharina Sahli mit einem Sommer- und Wintergetränkangebot verwöhnt. Die Besucher*innenzahl war unterschiedlich. Anlässlich der Einführung für neue Mitglieder und Interessierte, die mehr über die Wohnbau-genossenschaft Warmbächli wissen wollten, am 27. August 2018, betreuten die drei Frauen anschliessend die Bar auf der Brache, gleichzeitig wurde gemeinsam grilliert.

Wegen einem sich abzeichnenden Kapazitätsmangel wurde die AG Soziales und gemeinschaftliche Wohnformen am 3. September 2018 aufgelöst. Aber an diesem Datum wurden zwei ad hoc Nachfolgegruppen gebildet, die sich mit dem Thema «Grossraumwohnungen» beschäftigen will.

Der ad hoc Gruppe gehören Rebecka Domig, Sanna Frischknecht, Anna Köhl, Mechthilde Nauen und Simon Seiler an. Die Mitglieder trafen sich im Oktober und November 2018. Sie kamen zum Schluss, dass ihre eigentliche Arbeit erst nach der Genehmigung des Baugesuchs beginnen kann. Die ad hoc Gruppe wird ihre Arbeit im Juni 2019 aufnehmen.

AG Untergeschosse

Die Mitglieder Philipp Anderegg, Walo Britschgi, Kai Jakob, Alexander Köhli, Marco Steinacher

Kontakt ug@lists.warmbaechli.ch

Die AG UG (Untergeschosse) war weiterhin an der Planung der Hof- und Kellergeschosse beteiligt und gab entsprechende Rückmeldungen an die Baukommission zum Raumprogramm und zur Erschliessung der unteren Stockwerke. Zudem wurden wichtige Grundlagen für die Vermietung der Gewerbeflächen erarbeitet, wie etwa ein Mietzinspiegel und ein Vermietungsreglement respektive ein Konzept für das Gewerbe. An einem Plenum im Februar 2019 zum Thema «Gewerbe aus Sicht der Bewohnenden» wurde der geplante Vermietungsprozess den Mitgliedern präsentiert und es wurden verschiedene Themen rund um die Gewerbevermietung diskutiert. Die AG ist in Kontakt mit interessierten Gewerbetreibenden und kommuniziert über den Gewerbe-Newsletter und via Website, www.warmbaechli.ch/vermietung/gewerbe/. Zudem wurde ein Gewerbe-Flyer erstellt, um weitere Interessierte

anzusprechen. Die AG ist im Gespräch mit potentiellen Ankermieter*innen und arbeitet auf das Ziel hin, dass die Genossenschaft bald erste Vorverträge abschliessen kann.

22 AG Zwischennutzung

Die Mitglieder Ilja Fanghänel, Matthias Gunsch, Marco Steinacher, Tobias Willimann

Kontakt zwischennutzung@lists.warmbaechli.ch

Die Arbeitsgruppe Zwischennutzung koordiniert die Zwischennutzung der Güterstrasse 8 bis zum Umbau. Marco Steinacher erledigt dabei die administrativen Arbeiten und wird dafür mit einer kleinen Pauschale entschädigt (finanziert über die Raummieten). Die Zwischennutzung wirtschaftet kostendeckend und stellt der Genossenschaft die Infrastruktur gratis zur Verfügung. Der Gemeinschaftsraum im zweiten Stock wird auch regelmässig für externe Anlässe vermietet. Seit die Genossenschaft Anfang 2019 das gesamte Gebäude übernommen hat, koordiniert die AG neben dem zweiten Obergeschoss auch die Zwischennutzung der anderen Stockwerke.

Das Spektrum der Nutzer*innen, von denen einige auch Genossenschaftsmitglieder sind, reicht vom Musikstudio, Velowerkstatt, politischen Gruppierungen, Künstler*innen bis hin zu Büromenschen im Gemeinschaftsbüro. Entscheide, welche die Zwischennutzung betreffen, werden an Nutzer*innen-Versammlungen basisdemokratisch getroffen. Am Mittag wird oft zusammen gekocht und gequatscht.

Die Infrastruktur mit Sitzungsraum, Säali mit Küche und Pingpong-tisch wird auch von der Wohnbaugenossenschaft regelmässig für Sitzungen, Plena und andere Anlässe genutzt; sie bietet der Wohnbaugenossenschaft eine Art «Zuhause» im zukünftigen Hause. Mit dem bevorstehenden Umbau naht auch das Ende dieser Zwischennutzung. Die Arbeitsgruppe beteiligte sich zusammen mit anderen Nutzer*innen an der Suche nach neuen Räumlichkeiten, welche die Genossenschaft während der Bauphase mitnutzen könnte.



Foto: Franziska Nyffeler

Wohnbaugenossenschaft Warmbächli • Güterstrasse 8 • 3008 Bern

warmbaechli.ch • info@warmbaechli.ch