

Tätigkeitsbericht

2023 / 2024

genossenschaft
warmbächli



Inhalt

Verwaltung	3
Koordinationsgruppe und Hausversammlung	5
Finanzkommission	5
Solidaritätskommission	6
Vermietungskommission	6
Arbeitsgruppen	6
AG Hausführungen	6
AG IP	6
AG Reinigung	7
AG Zukunft, Tiefenauspital	7

Verwaltung

Nach einem grösseren Umbruch im 2022 konnte an der letzten GV wiederum eine Verwaltung gewählt werden, die Kontinuität gewährleistet. Alle bisherigen Verwaltungsmitglieder stellten sich zur Wiederwahl und konnten für die Dauer von einem Jahr bestätigt werden. Dazu gehören Bernadette Dancet, Christiane Dilly, Alwin Egger, Nico Hardegger, Alexander Köhli, Heidi Meyer, Edith Nafzger und Florian Weber. Bernadette Dancet und Alexander Köhli wurden als Co-Präsidium bestätigt.

Die Schwerpunkte der einzelnen Verwaltungsmitglieder und die Kommissions- und Arbeitsgruppenvertretungen sind wie folgt verteilt:

- | | |
|---------------------|---|
| – Bernadette Dancet | Co-Präsidium, Leitung und Koordination der Verwaltungssitzungen, Personal, Vernetzung |
| – Alexander Köhli | Co-Präsidium, Betrieb, Vermietungskommission, Vernetzung, AG Zukunft |
| – Chistine Dilly | Personal, Organisation und Kommunikation |
| – Alwin Egger | Finanzen, Finanzkommission, AG Zukunft, Verwaltung und Baukommission ISGH |
| – Nico Hardegger | Kommunikation, AG Zukunft |
| – Heidi Meyer | Finanzen, Finanzkommission |
| – Edith Nafzger | Bau und Unterhalt |
| – Florian Weber | Koordination Verwaltung und Hausversammlung, Koordinationsgruppe, AG Zukunft. Florian nahm bereits im Vorjahr ohne Stimmrecht Einsitz in die Verwaltung |
| – Andi Geu | Als Stellvertreter (6 Monate) für Florian Weber für die Koordination Verwaltung und Hausversammlung sowie Koordinationsgruppe |

Von Juni 2023 bis Ende Mai 2024 führte die Verwaltung im Monats-Rhythmus zehn Sitzungen durch. Auch wenn im vergangenen Jahr rund um das Warmbächli noch viel gebaut wurde und viele neue Nachbar:innen eingezogen sind, so kann doch festgestellt werden, dass seit dem Einzug vor zwei Jahren der Regelbetrieb mehr und mehr Einzug gehalten hat. Der Wohnraum ist komplett vermietet, wobei es schon mehrere Mieter:innenwechsel und erfolgreiche Neuvermietungen gab. Zudem konnte im Sommer 2023 die Kita von sgf Bern in Betrieb genommen werden. Damit ist der Gewerberaum nun bis auf ein paar kleinere Lagerflächen im Keller vollständig vermietet.

Folgende Schwerpunkte beschäftigten die Verwaltung im vergangenen Geschäftsjahr:

Geschäftsstelle

Für viele Verwaltungsaufgaben konnten wir uns wiederum auf unsere ausserordentlich kompetente und zuverlässige Geschäftsstelle verlassen. Marco Steinacher und Daniela Nötzli haben die Geschäftsstelle gemeinsam geleitet und das mit einem 120-Prozent-Pensum insgesamt. Bis August 2023 hat Didier Picamoles die Aufgaben als technischer Leiter wahrgenommen. Seine Aufgaben wurden grösstenteils von der Co-Geschäftsführung übernommen. Zusätzlich unterstützt Alwin Egger die Geschäftsstelle seit Juli 2023 in ungefähr einem 20% Pensum, insbesondere im Bereich der Mängelbehebung.

Weiter hat die Verwaltung mit grossem Bedauern zur Kenntnis genommen, dass Marco Steinacher per Ende April 2024 als Co-Geschäftsführer zurücktritt. Er hatte diese Funktion seit 2017 inne und hat massgeblich zur erfolgreichen Umsetzung des Projektes am Holligerhof 8 beigetragen sowie nach Einzug jederzeit für einen reibungslosen Betrieb des Gebäudes gesorgt. Die Verwaltung dankt an dieser Stelle Marco Steinacher herzlichst für das grosse Engagement für die Genossenschaft und ist froh, dass er für eine erfolgreiche Übergabe und Wissenssicherung noch in einem kleinen Pensum (ca. 20%) für uns tätig sein wird. Für die Neubesetzung der Stelle als Co-Geschäftsführer:in wurde im vierten Quartal 2023 ein ausführlicher Bewerbungsprozess durchgeführt. Mit Adrian Schild konnten wir eine erfahrene Person für unsere Geschäftsstelle gewinnen. Er bringt Erfahrungen aus dem genossenschaftlichen Umfeld mit, gepaart mit einer spannenden Verankerung in Kultur und Kenntnissen aus dem Bauwesen. Adrian hat am 1. April 2024 gestartet und wir sind überzeugt, dass die Geschäftsstelle mit der neuen Co-Geschäftsführung ideal für die Zukunft aufgestellt ist.

Abschluss des Bauprojektes

Die Bauabrechnung des Projekts Holligerhof 8 konnte fertiggestellt werden. Es hat nach dem Bauabschluss einige Zeit gedauert, bis alle Informationen zusammengetragen und alle Fragen beantwortet wurden sowie alles buchhalterisch verarbeitet werden konnte. Das Resultat ist sehr zufriedenstellend. Die budgetierten Gesamtkosten konnten eingehalten werden. Dies ist keine Selbstverständlichkeit. Die Verwaltung dankt ausdrücklich allen Mitwirkenden, die auch hinsichtlich der Ausgaben immer mit Augenmass und Vorsicht gehandelt haben.

Sichtbare Mängel, Schäden und Probleme müssen bis zwei Jahre nach Bauabnahme den ausführenden Unternehmen gemeldet werden. Aus diesem Grund wurde im letzten Herbst eine Mängelaufnahmen im Haus und in allen Wohnungen durchgeführt. Über 500 kleinere und grössere Mängel konnten anschliessend behoben werden. Leider konnten aber noch nicht alle Mängelthemen abgeschlossen werden. Die Geschäftsstelle und die Verwaltung setzten sich weiterhin stark dafür ein, dass zusammen mit den Unternehmen Lösungen für die noch offenen Punkte gefunden werden können. In diesem Zusammenhang sind auch erste Arbeiten für den Aufbau einer Bau- und Unterhaltskommission getätigt worden. Das Ziel ist die Erstellung einer langfristigen Sanierungs- und Erneuerungsplanung, die klare Zuständigkeiten definiert und entsprechende finanzielle Rückstellungen vorsieht.

Abschluss Kita-Projekt

Von Mai bis Juli 2023 wurden die Kita-Räumlichkeiten im oberen Hofgeschoss ausgebaut. Der Ausbau fand im Auftrag der Genossenschaft statt und wurde von Camponovo Baumgartner Architekten in Zusammenarbeit mit Holzhausen Zweifel Architekten geplant und umgesetzt. Begleitet wurde das Projekt von einer Baukommission bestehend aus Vertreter:innen der Genossenschaft und des Kita-Betreibers sgf Bern. Der Innenausbau der Kita erfolgte wo möglich mit wiederverwendeten Materialien.

Wie geplant konnte sgf Bern die Kita im August 2023 in Betrieb nehmen. Inzwischen sind alle 26 Plätze belegt und der Betreiber sowie die Genossenschaft sind sehr zufrieden mit dem gelungenen Innenausbau. Auch finanziell konnte das Projekt erfolgreich abgeschlossen werden: Die Bauabrechnung liegt mit CHF 349'275.– leicht unter dem Kostenvoranschlag, die definitive Miete konnte somit leicht tiefer als erwartet festgelegt werden.

Bilder und Infos zur Kita: <https://www.sgfbern.ch/kitas-tagi/kita-warmbaechli/>

Infrastrukturgenossenschaft Holliger

In der Infrastrukturgenossenschaft Holliger (ISGH) sind wir weiterhin mit Alwin Egger in der Verwaltung und Daniela Nötzli in der Betriebskommission vertreten. Mit dem Einzug der Bewohnenden zwei weiterer Gebäude in der Siedlung Holliger lag der Fokus der Aktivitäten der ISGH auf der Fertigstellung (endlich!) des Aussenraums und dem Übergang in den Betrieb. Nebst der Klärung diverser administrativer und betrieblicher Fragen galt es ebenfalls, den Siedlungsverein aufzubauen und dessen Rolle und Handlungsspielraum zu definieren. Dieser Prozess ist mit der erfolgten Übernahme des Vereins durch die Bewohnenden sicher noch nicht abgeschlossen.

Die Nutzung der sich im Warmbächli befindenden so genannten «Lückenräume» im unteren Hofgeschoss wird durch den Siedlungsverein definiert. Der an die Werkstatt angrenzende zweite Raum wurde nun durch eine Arbeitsgruppe als Bewegungsraum eingerichtet. Da sich der Baustart auf dem sechsten Baufeld (Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern) noch etwas verzögert, kann die freie Fläche in den kommenden Jahren durch die Bewohnenden des Holligers als Brache genutzt werden.

Die sechs Bauträger der Holliger-Siedlung (www.holliger-bern.ch) haben sich 2017 in der ISGH zusammengeschlossen. Die ISGH ist zuständig für die Koordination der Bauarbeiten, Gestaltung, Betrieb und Unterhalt des Aussenraums sowie weitere arealübergreifende Fragen und Aktivitäten. Sie setzt sich zusammen aus der Baugenossenschaft Aare Bern, der Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz, der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern, der FAMBAU Genossenschaft, der npg AG für nachhaltiges Bauen und der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli.

Aktueller Stand Viererfeld

An der GV 2023 beantragte die Verwaltung ein Kostendach von CHF 45'000.– für Vorarbeiten und Abklärungen bezüglich einer möglichen Bewerbung Viererfeld. Das von der GV gesprochene Kostendach wurde bis zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benötigt. Die AG Zukunft ist derzeit mit der Initiierung eines zielführenden Prozesses befasst. Des Weiteren verzögert sich die Abgabe des Baurechts durch die Stadt Bern, welche frühestens Anfang

2025 erwartet wird. Bis dahin ist es unser Ziel, die notwendigen Vorarbeiten zu tätigen sowie unsere Grundlagen und Eckwerte für eine mögliche Bewerbung auszuarbeiten.

Koordinationsgruppe und Hausversammlung

Von der Hausversammlung (HV) gewählte Mitglieder:innen: Walo Britschgi, Tsering Dangma, Adrian Mettler, Simone Suter, Andi Geu, Rolf Zaugg, Fiorella Albanese

Aufgabe der Koordinationsgruppe ist das Organisieren der Hausversammlungen und die Koordination zwischen der Verwaltung, der Geschäftsstelle und den verschiedenen Gruppen im Haus. Die Koordinationsgruppe ist für die Bewohnenden die erste Anlaufstelle bei Fragen, die die Selbstverwaltung im Haus betreffen und nicht klar in den Bereich der Geschäftsstelle oder Verwaltung fallen.

Im Zeitraum Mai 2023 bis Mai 2024 fanden vier ordentliche und eine ausserordentliche Hausversammlungen statt. Im September 2023, knapp 2 Jahre nach Einzug, konnten die Bewohnenden an der ausserordentlichen HV zurückschauen, sich über das aktuelle Befinden, Bedürfnisse und Handlungsbedarf austauschen. Einige dieser Themen wurden in der darauffolgenden Zeit angegangen bzw. laufen noch: Manifest zu Grundwerten, Offene vs. private Räume, Regeln, interne Offenheit/Kommunikation etc.

Weitere grössere Themen waren der Umgang mit herausfordernden Besucher:innen, Reinigung, Foyer-Benutzung und «Entscheidfindungspapier an Hausversammlungen». Zudem hat das Haus neu ein Hausbudget. Die Kompetenzen und Abläufe (Antrag, Bewilligung, Dokumentation) diesbezüglich sind nun in einem Budgetpapier festgehalten.

Finanzkommission

Gewählte Mitglieder: Alwin Egger (Leitung und Finanzausschuss), Heidi Meyer, Bruno Tanner, Therese Wüthrich (Finanzausschuss)

Ab Sommer 2023 beschäftigte sich die Finanzkommission (FinKo) vor allem mit der Überprüfung der Mietzinse im Holligerhof 8, die bis Vorliegen der definitiven Bauabrechnung als provisorisch gelten. Die FinKo hat sich für diese Überprüfung viel Raum und Zeit gegeben. Es geht darum, die getroffenen Grundannahmen, die für die Mietzinsberechnung vor Vergabe der Wohnungen festgelegt wurden, noch einmal zu prüfen und allenfalls anzupassen. Ein weiteres wichtiges Kriterium ist der Quervergleich zwischen den einzelnen Wohnungen: Allfällige Mietzinsveränderungen müssen für die Bewohnenden nachvollziehbar sein.

Weiter galt es, mit der ISGH (Infrastrukturgenossenschaft Holliger) Kosten für die Bautätigkeit und den Betrieb im Aussenraum zu regeln. Als Vertreter der Verwaltung und als Mitglied der FinKo hat Alwin Egger diese Aufgabe übernommen. Die FinKo hat in sieben Sitzungen ihre Geschäfte erledigt. Unter anderem hat sie das Reglement «Finanzfluss – Regelung zu Abläufen und Kompetenzen» aus dem Jahr 2018 aktualisiert. Einmal mehr konnte die FinKo die von Marco Steinacher sorgfältig geführte Jahresrechnung 2023 zuhanden der Verwaltung und der GV entgegennehmen. Damit geht für die FinKo ein seit 2017 erfolgreiches Teamwork mit Marco Steinacher als Co-Geschäftsleiter zu Ende. Die FinKo sagt tausend Dank und wünscht Marco alles Gute für die kommenden Jahre! Für die zukünftige Rechnungsführung und Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle heisst die FinKo Adrian Schild willkommen und wünscht ihm alles Gute!

Schliesslich wird Heidi Meyer nach 10-jähriger Tätigkeit in der FinKo anlässlich der GV 2024 ihr Mandat abgeben. Während all dieser Jahre hat sie kompetent mitgearbeitet und regelmässig mit Sorgfalt das Protokoll geschrieben. Liebe Heidi, ein grosses Merci für deine langjährige Mitarbeit und alles Gute für die kommende Zeit!

Solidaritätskommission

Gewählte Mitglieder: Rahel Beyeler, Vera Junker, Mario Roncoroni / Vertretung Verwaltung: Christiane Dilly

Die Solidaritätskommission hat in der Berichtsperiode mehrere Gesuche bearbeitet, welche alle den erarbeiteten Kriterien entsprachen und gutgeheissen werden konnten. Es wurden Beiträge an Mietkosten (CHF 1440.-), an Rundfunk und Fernsehgebühren (CHF 335.-) und an Gesundheitskosten (CHF 2031.75) gesprochen. Ein Gesuch um Übernahme von Mietkosten ist in Bearbeitung. Im Fonds befinden sich per Ende Mai 2024 CHF 33'676.08.

Vermietungskommission

Gewählte Mitglieder: Simon Seiler (Leitung), Joana Löffel (Vertretung Bewohner:innen), Alexander Köhli, Elisabeth Robertson, Katharina Kobler

Im letzten Geschäftsjahr (2023/24, April-Mai) fanden sieben Sitzungen der Vermietungskommission statt. In erster Linie ging es um die Vergabe von insgesamt sieben Wohnungen (eine 1½-, zwei 2½-, zwei 3½-, eine 4½- sowie eine 5 ½-Zimmerwohnung). Im Weiteren ging es um Anpassungen und Klärungen der Abläufe des Vermietungsprozesses, den Umgang mit Pflichtanteilreduktion und der Verabschiedung eines entsprechenden Formulars wie auch um die Bearbeitung von Anträgen der Mietenden.

Arbeitsgruppen

Das Warmbächli hat viele Arbeitsgruppen. Einige davon erscheinen im aktuellen Tätigkeitsbericht.

AG Hausführungen

Mitglieder: Rebecka Domig, Sanna Frischknecht, Ennio Gasparoli, Susanne Rebsamen, Konrad Rothenbühler, Christoph Frei, Sonja Wille, Tobias Willmann und viele Bewohner:innen, die immer wieder ihre Wohnungen zeigen

Die AG Hausführungen hat letztes Jahr über 50 Hausführungen durchgeführt. Das Interesse am Warmbächli ist weiterhin gross und vielfältig. Die Führungen werden oft zusammen mit BHSF durchgeführt, was eine spannende Mischung zwischen architektonischer und sozialer, gemeinschaftlicher Perspektive gibt.

Neben den Führungen selbst kümmert sich die AG Hausführung auch um die Koordination der Hausführungen und die Bereitstellung von Unterlagen. Mit dem Einzug der Nachbarshäuser stieg die Nachfrage und somit der Koordinationsbedarf an Siedlungsführungen.

AG IP

Mitglieder: Alwin Egger, Marcel Härri, Marco Steinacher

Wie im Vorjahr hat die AGIP den reibungslosen Betrieb des geteilten WLAN im Haus sichergestellt. Dazu wurden einzelne Wartungsarbeiten durchgeführt, Optimierungen gemacht und individuelle Unterstützung bei Problemen von Mieter:innen geleistet. Neu wurde Ende 2023 unser Nachbarhaus Stromboli (Holligerhof 5) an das gemeinsame Netzwerk angeschlossen. Dazu gab es eine kleine Anpassung der bestehenden Netzwerkinfrastruktur und es wurde ein Glasfaserkabel zwischen den Gebäuden eingezogen. Die Anbindung des Gebäudes hat sehr gut funktioniert, nicht zuletzt dank der guten Zusammenarbeit unserer AG mit einer neuen Gruppe von Bewohnenden aus dem Stromboli, welche dort den Betrieb gewährleistet und die Bewohnenden unterstützt. Durch die Erweiterung auf ein zweites Gebäude können die Kosten für die gemeinsam genutzte Infrastruktur auf mehr Parteien verteilt

werden, was auch den Bewohnenden im Holligerhof 8 zugutekommt. Unsere Lösung wurde von der Zeitschrift Wohnen und von Heise-Online porträtiert (<https://www.warmbaechli.ch/medienspiegel>).

AG Reinigung

Mitglieder: Mechthilde Nauen, Bettina Hug, Sonja Wille, Laila Burla und Bruno Tanner

Die Arbeitsgruppe hat sich mit verschiedenen Themen befasst. Externe Reinigung: Treffen mit Honegger, weitere Offerten einholen, Vorschlag für HV erstellt. Reinigung Stockwerke: Evaluation mit Gesprächen auf allen Stockwerken, Vorschlag für HV erstellt. Beide Vorschläge wurden an der Hausversammlung vom 2. Mai 2024 angenommen. Daneben wurden ebenfalls erfolgreich vier Aktionstage durchgeführt.

AG Zukunft, Tiefenauspital

Neben dem Viererfeld hat die AG Zukunft ein weiteres Areal ins Auge gefasst. Kurz nach Bekanntwerden der Schliessung des Tiefenauspitals trat die AG Zukunft mit der zuständigen Stelle der Stadt in Kontakt und initiierte ein Treffen für Interessierte an einer künftigen Nutzung des ehemaligen Spitalareals. Aus diesem Treffen entstand die «IG Tiefenauspital», ein lose organisiertes Netzwerk aus unterschiedlichen Akteur:innen. Einige mit unmittelbarem Bedarf an einer Zwischennutzung, andere – wie das Warmbächli – mit eher mittel- und langfristigen Perspektiven. Viele mit Erfahrung aus bereits bestehenden Projekten. Die gemeinsame Vision der Beteiligten ist, aus einer Zwischen- und Testnutzung heraus eine langfristige Nutzung zu entwickeln.

Nach anfänglich sehr optimistischen Rückmeldungen der zuständigen Behörden kam das Vorhaben zunehmend ins Stocken. Aktuell ist nicht absehbar, ob die Vision der «IG Tiefenauspital» in absehbarer Zeit realisierbar ist und ob das lose Netzwerk einem langwierigen Prozess gewachsen sein wird.