

MITMACHEN?!

Interessierte sind herzlich willkommen!

Kannst du dir vorstellen, bei der Genossenschaft Warmbächli mitzumachen? Bist du interessiert an Wohnraum oder Gewerbefläche? Möchtest du uns mit einem Darlehen unterstützen?

Besuche uns auf www.warmbaechli.ch.

Hier findest du alle wichtigen Informationen und Kontaktmöglichkeiten zu unserem Projekt.

TÄTIGKEITSBERICHT 2013–2014

Wohnbaugenossenschaft «Warmbächli», Bern

WBG Warmbächli

Postfach 423
3000 Bern 5

www.warmbaechli.ch
info@warmbaechli.ch

Postkonto: 85-494983-7



DIE VERWALTUNG

Kontakt: verwaltung@lists.warmbaechli.ch

Die Gründungsversammlung vom 16. Mai 2013 wählte für die Verwaltung und für die Dauer von einem Jahr Ilja Fanghänel, Philipp Leimgruber, Nicolas Merky, Mechthilde Nauen, Ben Ney, Jana Obermeyer, Francesca Pettenati, Rachel Picard, Tobias Willimann und Therese Wüthrich. Für das Co-Präsidium (primus inter pares) wurden Tobias Willimann und Therese Wüthrich ernannt. Als Experte und Berater partizipierte seit Beginn Til Rösler an der Verwaltungsarbeit.

Die Verwaltung hat anfangs Juni 2013 ihre Arbeit aufgenommen. Die erste Zeit war geprägt durch den Aufbauprozess einer strukturierten Verwaltungsarbeit sowie dem Einrichten grundlegender Logistik (Postfach, Postscheck, Eintrag Handelsregister, Einrichten eines Sitzungsortes für die Verwaltung, Kommunikation innerhalb der Verwaltung). Die Verwaltung führte im Zweiwochenrhythmus bis Ende Mai 2014 26 Sitzungen durch.

Die Verwaltung hat Aufgaben und Ressorts definiert und die Bearbeitung einzelnen Mitgliedern der Verwaltung zugeteilt:

- Archiv, Homepage, Maillisten (Nicolas Merky)
- Baukommission (bisher noch keine Funktion, Ben Ney)
- Delegationen (IG Bern und Projektvorstudie IV BHSF: Rachel Picard, Til Rösler, Tobias Willimann, Therese Wüthrich; AG Wohnen: Ben Ney, Til Rösler).
- Finanzen (Philipp Leimgruber, Nicolas Merky, Til Rösler, Therese Wüthrich)
- Kommunikation, Kontakte nach aussen (Francesca Pettenati, Therese Wüthrich)
- Koordination der AG und interne Kommunikation (Ilja Fanghänel, Tobias Willimann)
- Verwaltung Mitgliederkartei, Verbuchungen Zahlungsein- und -ausgänge (Mechthilde Nauen)
- Bewirtschaften des Fahrplans (Jana Obermeyer, Rachel Picard, Nicolas Merky).

Die Verwaltung erachtete es als sinnvoll, das Fachwissen und den Erfahrungshintergrund von gestandenen Fachleuten von innovage für ihre Aufbauarbeit in Anspruch zu nehmen. Sie schloss deshalb mit dem Netzwerk Bern – Solothurn von innovage einen Beratungsvertrag ab, der vorerst von Januar 2014 bis Juni 2015 dauert. An

den Verwaltungssitzungen und an den Plena nehmen alternierend und regelmässig Hanspeter Jost, Christoph Graf und Hanspeter Hauck teil. Die Zusammenarbeit gestaltet sich gut und angenehm.

Zusammenarbeit mit den Arbeitsgruppen

Ganz allgemein gestaltete sich die Zusammenarbeit und die Kommunikation zwischen der Verwaltung und den Arbeitsgruppen gut. Verschiedene Projekte bringen dies zum Ausdruck, wie erfolgreiche Finanzgesuche, Erhebung über Eigenmittel unter den GenossenschafterInnen, Flyer zum Projekt WGB Warmbächli, Belegungsrichtlinien, Mobilitätskonzept, Wohnungsspiegel (welche Wohnungstypen wollen wir), usw.

Diskussionen unter den Genossenschaftsmitgliedern haben aber auch erkennen lassen, dass die Kommunikation verbessert und die Entscheidungswege klarer definiert werden müssen, was zur Überarbeitung des Organisationsreglements führte.

Plena

Die monatlichen Plena, die verschiedenen Workshops und die Retraite vom November 2014 wurden in der Regel von den Arbeitsgruppen organisiert und durchgeführt. Die Verwaltung hat es sich zur Aufgabe gemacht, bei Bedarf zu unterstützen. Sie hat an den Plena jeweils einen kurzen Bericht über den Stand ihrer Arbeiten abgegeben und einzelne Verwaltungsmitglieder standen für Fragen von GenossenschafterInnen und interessierten Teilnehmenden zur Verfügung.

Studie Vorprojekt Variante IV BHSF

Die WBG Warmbächli hat vom Solidaritätsfonds der Wohnbaugenossenschaften Schweiz einen Beitrag von 42'000 Franken «à fonds perdu» zugesprochen erhalten, so dass sie im Frühling 2014 den Auftrag für eine Vorprojekt-Studie an die BHSF-Architekten erteilen konnte. Einen Zwischenstand der Studie wurde am Plenum vom 17. April 2014 präsentiert. Die abschliessenden Resultate der Projektvorstudie werden im Anschluss an die Generalversammlung vom 10. Juni 2014 den GenossenschafterInnen vorgestellt.

Mit diesem Vorprojekt wird auch eine unterirdische Zulieferung für den Biofrischdienst Horai AG geprüft.

Teilnahme an Veranstaltungen

- Wohnbaugenossenschaften Schweiz: PräsidentInnenkonferenz 31. Oktober 2013 in Bern und Generalversammlung vom 10. Mai 2014 in Olten der Region Bern-Solothurn.
- AG Wohnen: Langer Tisch der AG Wohnen, 18. August 2013.

Kontakte

- Eine Delegation der Verwaltung (Ilja Fanghänel, Til Rösler, Therese Wüthrich) und Jürg Sollberger, Präsident Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Region Bern-Solothurn, haben sich auf Einladung der beiden Architekturbüros Gerber und Morscher (Güterstrasse 8) und auf ihren Wunsch über die Zukunft der Liegenschaft Güterstrasse 8 ausgetauscht. Mit dabei war auch Markus Keller, Horai.
- Die Verwaltung hat sich auf Wunsch der Wohnbaugenossenschaft ACHT über die Arbeitsweise ausgetauscht.
- Vom Komitee «Für bezahlbare Wohnungen» wurde das Präsidium der WBG für ein Statement mit Foto für die Abstimmungszeitung angefragt.

Zwischennutzung leerstehender Räume an der Güterstrasse 8

Die Verwaltung ist bei ImmoBern (Liegenschaftsverwaltung) bezüglich Zwischennutzung der leerstehenden Räume an der Güterstrasse 8 vorstellig geworden. Unser Anliegen wurde positiv aufgenommen, so dass ImmoBern gewillt ist, der WBG Warmbächli das zweite Obergeschoss zur Zwischennutzung zur Verfügung zu stellen. Die Verwaltung ist nun gefordert, ein Konzept zu erarbeiten und die Kostenfrage zu regeln.

Struktur der Genossenschaftsmitglieder

Per 20. Mai 2014 zählt die Genossenschaft 77 Mitglieder. Davon sind gut die Hälfte Frauen (52 Prozent). Nach Altersgruppen: Der Anteil der Mitglieder 55+ liegt bei einem Drittel, die Altersgruppe von 40 bis 55 Jahre hat einen Anteil von gut einem Viertel (27 Prozent) und die Altersgruppe von 30 bis 39 von fast 40 Prozent, zwei Mitglieder sind unter 30 Jahre.

Verschiedenes

Die Verwaltung unterstützte Tobias Willmann für die Absolvierung des Lehrgangs «Management von gemeinnützigen Wohnträgern» ideell und finanziell.

Rücktritte aus der Verwaltung

Aus Kapazitätsgründen haben im Dezember 2013 Philipp Leimgruber per sofort und im Januar auf die Generalversammlung 2014 hin Jana Obermeyer und Francesca Pettenati ihren Rücktritt eingereicht. Die Verwaltung bedauert diese Rücktritte, kann sie aber nachvollziehen. Sie bedankt sich bei den Zurücktretenden für ihre Arbeit, Unterstützung und Freundschaft und wünscht ihnen alles Gute. Sie werden weiter in einer Arbeitsgruppe für das Projekt WBG Warmbächli mitarbeiten.

Vielen herzlichen Dank!

Die Verwaltung dankt allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern, die seit der Gründung der WBG Warmbächli in einer Arbeitsgruppe oder in einer anderen Form am Projekt mitgearbeitet und es unterstützt haben.



DIE ARBEITSGRUPPEN

AG Bauökologie

Die Mitglieder: Arwed Junglinger, Ben Ney,
Nicolas Merky und Hanspeter Jost (innovage)
Kontakt: bauoekologie@lists.warmbaechli.ch

Die AG Bauökologie wird erst in den nächsten, konkreten Etappen der Bauplanung eine aktive Rolle übernehmen. Darum hat sich die AG bisher lediglich zu einer Sitzung getroffen, um eine Ahnung über das vorhandene Wissen zu erhalten und erste Ideen zur Umsetzung und Machbarkeit eines möglichst umweltfreundlichen und gesunden Baus zu diskutieren.

einen Überblick von Finanzierungsmodellen für das Baufeld Güterstrasse 8 auf der Basis der BHSF-Vorstudien zu bekommen. Am Plenum vom 14. Oktober 2014 hat Til Rösler in einer Präsentation aufgezeigt, wie sich Mietkosten für gemeinnützigen Wohnungsbau berechnen.

Im Herbst hat die AG ein Gesuch für einen Unterstützungsbeitrag und ein zinsloses Darlehen für den Reservationsvertrag beim Solidaritätsfonds der Wohnbaugenossenschaften Schweiz vorbereitet. Bewilligt wurden 42000 Franken «à fonds perdu» und 30000 Franken als zinsloses Darlehen für den Reservationsvertrag. Zudem wurde vor Jahresende bei der Standortförderung Kanton Bern ein Finanzgesuch für die Entwicklung eines Betriebskonzeptes eingereicht: 25000 Franken wurden bewilligt (die Hälfte muss von der WBG als Eigenleistung übernommen werden).

AG Finanzen

Die Mitglieder: Markus Keller, Christian Klausner,
Philipp Leimgruber, Nicolas Merky, Til Rösler,
Therese Wüthrich
Kontakt: finanzen@lists.warmbaechli.ch

Die AG Finanzen hat sich seit der Gründung der WBG Warmbächli regelmässig, in etwa monatlich, zu einer Sitzung getroffen. Seit Sommer 2013 versucht sie,

Anfangs 2014 startete die AG in Zusammenarbeit mit der Verwaltung eine Eigenmittelerhebung unter den GenossenschaftlerInnen im Hinblick auf den



Eigenkapitalnachweis für den Abschluss des Baurechtsvertrages. Rund die Hälfte der Mitglieder hat geantwortet.

Schliesslich hat die AG ein Finanzierungsreglement ausgearbeitet, das auch die Einrichtung einer Depositenkasse reglementiert. Das Reglement wird zur Genehmigung der GV der WBG vom 10. Juni 2014 vorgelegt.

AG Inspiration

In der AG Inspiration haben mitgearbeitet:

Matthias Hui, Dietmar Ludewig, Mira Portmann,
Barbara Schleuniger

Kontakt: inspiration@lists.warmbaechli.ch

Die AG hat sich zu fünf Sitzungen getroffen, Grundsätzliches und Inspirierendes zur Genossenschaftsidee, zum gemeinsamen Wohnen sowie zum Statutenentwurf diskutiert und Exkursionen zu anderen Genossenschaftsprojekten in die Wege geleitet:

- Donnerstag, 25. April 2013: Genossenschaft FAB-A Biel
- Samstag, 27. April 2013: Genossenschaft Kraftwerk1 (Siedlungen Heizenholz und Hardturm) und Kalkbreite Zürich
- Mittwoch, 22. Mai 2013: Genossenschaft VIA Felsenau Bern (Beteiligung an von anderer Seite her organisierter Führung)

- Freitag, 14. Juni 2013: Genossenschaft Oberfeld Ostermundigen (Beteiligung an von anderer Seite her organisierter Führung)
- Samstag, 25. Januar 2014: Genossenschaft Giesserei Winterthur

AG Nachhaltigkeit

Die Mitglieder: Matthias Gunsch, Peter Kobel,
Jana Obermeyer, Nina Wieland

Kontakt: nachhaltigkeit@lists.warmbaechli.ch

Die AG Nachhaltigkeit beschäftigte sich hinsichtlich der Vorgaben zur 2000-Watt-Gesellschaft mit verschiedenen Aspekten der ökologischen und sozialen Ziele der WBG Warmbächli. Nach der Konsolidierung im Juni 2013 wurde im Rahmen des September-Plenums eine Werkstatt zu Mobilitätsfragen veranstaltet sowie allen Genossenschaftsmitgliedern eine umfangreiche Dokumentation zur Verfügung gestellt. Nach der Auswertung der Werkstatt im Herbst 2013 wurden die Themen Belegung, Raumansprüche und Richtlinien hinsichtlich eines schonenden Flächenverbrauchs bearbeitet. Dazu wurde im Januar 2014 eine weitere Werkstatt veranstaltet, ebenfalls mit relativ umfassender Begleitdokumentation. Parallel dazu wurde ein Austausch mit dem VCS angeregt. Diese Initiative hat bisher in drei Austauschtreffen gemündet, weitere Treffen sowie erweiterte Vernet-

zungsarbeit werden zurzeit durchgeführt oder sind in Planung.

Ergebnisse der Werkstätten der AG Nachhaltigkeit:

Mobilität

Den Teilnehmenden ist das Thema «autoarme Mobilität» wichtig und sie möchten in einem autoarmen Umfeld leben. Gänzlich eigenautofrei zu leben können sich die meisten GenossenschaftlerInnen vorstellen.

Belegungsrichtlinien

Die Stimmungsbilder zeigen, dass den Teilnehmenden das Thema «Belegungsrichtlinien» wichtig ist und sie in einem Projekt leben möchten, in welchem ambitionierte Belegungsrichtlinien für alle Bewohnenden gelten.

AG Öffentlichkeit

Die Mitglieder: Franziska Geiser,
Daniel Kaufmann, Christian Klausner, Francesca
Pettenati, Marco Steinacher

Kontakt: oeffentlichkeit@lists.warmbaechli.ch

Im Zeitraum Mai 2013 bis Mai 2014 war die AG Öffentlichkeitsarbeit folgendermassen aktiv:

- Die AG hat eine rudimentäre **Website** erstellt, welche die wichtigsten Informationen und Termine beinhaltet. Die Website wird regelmässig aktualisiert.

→ Die AG beantwortet laufend **Anfragen von InteressentInnen**, die über die Adresse info@warmbaechli.ch an die WBG Warmbächli gelangen. Ausserdem betreibt die AG für die interne Kommunikation verschiedene **Mail-Verteiler**.

→ Die AG hat einen **Info-Flyer** erstellt und gestaltet, welcher die WBG und ihre Ideen vorstellt und zum Mitmachen anregen soll. Der Flyer wird seit April 2014 verteilt, z.B. an der Podiumsdiskussion zur Initiative «für bezahlbare Wohnungen».

→ Die AG hat eine **Postkarte** gestaltet, welche die WBG Warmbächli ganz kurz vorstellt und für mehr Infos auf die Website verweist. Die Postkarte wird demnächst gedruckt.

→ Neben Info-Flyer und Postkarte hat die AG Folgendes **getextet/gestaltet**: Pressecommuniqué zur WBG-Gründung, Portrait der WBG für den Antrag an den Solidaritätsfonds, Chronik für die Website, Flyer für die Tour de Lorraine (unveröffentlicht).

→ Kürzlich hat die AG begonnen, eine **Dokumentationsmappe** zu entwickeln, welche ein Portrait der WBG sowie die jeweils nötigen Unterlagen enthält und so ansprechend z.B. an Banken abgegeben werden kann.

AG Quartier

Die Mitglieder: Rebecka Domig,

Markus Flück, Micha Küchler, Noémi Uehlinger,

Therese Wüthrich

Kontakt: quartier@lists.warmbaechli.ch

Die AG Quartier hat sich im Dezember 2013 gebildet und ihre Arbeit im Januar 2014 aufgenommen. Ihr Ziel ist es, das Holligen-Quartier kennen zu lernen, Kontakte und Austausch mit einschlägigen Stellen und den ansässigen BewohnerInnen herzustellen.

Dazu führte die AG anfangs März 2014 einen Info-Austausch und einen Quartierrundgang mit zwei Mitarbeitenden des Quartierbüros Holligen (Quartierarbeit Stadtteil III) durch. Wichtigste Resultate und Ergebnisse: Auf beiden Seiten ist das Interesse für gegenseitigen Infoaustausch und Zusammenarbeit gross; und in den drei Mehrfamilienhäusern vis-à-vis der Güterstrasse 8 leben BewohnerInnen aus rund 30 Herkunftsländern.

Die AG nahm und nimmt an einschlägigen Veranstaltungen für und über das Quartier teil:

→ Workshop der SP Holligen zum Thema «Holligen 2020. Den Wandel gestalten» vom 23. April 2014. Durch die Teilnahme an dieser Veranstaltung wurde die AG eingeladen, die WBG im Quartierverein vorzustellen.

→ Präsentation der projektierten Überbauung auf dem ehemaligen KVA-Areal durch ImmoBern anlässlich der DV des Quartiervereins Holligen vom 12. Mai 2014.

→ Info- und Werbepostcard der WBG Warmbächli am Quartierfest Steigerhubel vom 14. Juni 2014.

AG Raumnutzung

Die Mitglieder: Matthias Gunsch, Susanne

Rebsamen, Marco Steinacher, Luk Wartenweiler,

Tobias Willimann, Pascal Zumkehr, Christian Züst

Kontakt: raumnutzung@lists.warmbaechli.ch

Die AG Raumnutzung hat ihre Arbeit im Juli 2013 aufgenommen. Sie befasste sich mit der Wohn- und Gewerbenutzung an der Güterstrasse 8. In ihrem ersten Jahr hat die AG insbesondere Folgendes gemacht: Die AG hat eine **Online-Umfrage** erstellt, anhand derer sie die Bedürfnisse und Wünsche der Genossenschafterinnen und Genossenschafter bezüglich Raumnutzung erhoben haben. Diese Umfrage wurde auch ausgewertet und in einem Plenum vorgestellt.

→ Aufgrund der Umfrage hat die AG einen ersten **Wohnungsspiegel** erstellt. Dieser diente als Grundlage für eine Werkstatt, welche die AG im März 2014 gestaltet hat. Ziel der Werkstatt war es, den ersten Woh-

nungsspiegel zu diskutieren und zu präzisieren.

→ Aufgrund der Diskussionen in der Werkstatt hat die AG den Wohnungsspiegel überarbeitet und den Architekten als Grundlage für die Vorprojektstudie Variante 4 zugestellt.

→ Die AG hat einen **Flyer für interessierte Gewerbetreibende** gemacht. Dieser ist nun zum Versand bereit. Mit dem Flyer lädt die AG zu einer Informationsveranstaltung ein, im Rahmen derer sich interessierte Gewerbetreibende über das Projekt informieren können. Die Veranstaltung findet im Juni statt und wird von der AG Raumnutzung durchgeführt.

AG Reden und Entscheiden

Mitglieder: Ilja Fanghänel, Andrea Meier, Susanne Rebsamen, Lisa Schäublin, Tobias Willimann

Kontakt: reden@lists.warmbaechli.ch

Die AG Reden und Entscheiden beschäftigt sich mit Entscheidungsprozessen und Diskussionskulturen innerhalb der Genossenschaftstrukturen. Anfangs November 2013 führte sie eine zweitägige Retraite durch, an welcher um die dreissig GenossenschafterInnen teilnahmen. Der Rahmen der Retraite war eine Zukunftswerkstatt. Mit Hilfe dieser Methode setzten sich die Teilnehmenden mit

den Themen «Wohnen» und «Genossenschaft» auseinander. Eine darauf folgende Ergebniskonferenz im Dezember 2013 stellte sicher, dass die Erkenntnisse aus der Retraite auch in die Entwicklung der Genossenschaft einfließen.

Anfang 2014 begann die Arbeitsgruppe in einem partizipativen Prozess die Entwicklung des Organisationsreglements. In offenen Veranstaltungen der Genossenschaft wie Plena und Werkstätten wurden interessierte GenossenschafterInnen in verschiedenen Phasen des Entwicklungsprozesses einbezogen. Der Entwurf des Organisationsreglements wurde im Mai 2014 in einem «kreativen Labor» interessierten GenossenschafterInnen vorgestellt, das Reglement wurde diskutiert und Anpassungen wurden vorgenommen. Das Organisationsreglement, welches aus dieser Arbeit resultiert, wird der Generalversammlung 2014 zur Verabschiedung vorgelegt.