



Tätigkeitsbericht 2019 – 2020

Die Verwaltung

An der GV vom 20. Juni 2019 konnte eine Verwaltung gewählt werden, die Kontinuität gewährleistet. Alle bisherigen Verwaltungsmitglieder stellten sich zur Wiederwahl und konnten für die Dauer von einem Jahr bestätigt werden. Dies sind Bernadette Dancet, Stefan Geissbühler, Matthias Gunsch, Alexander Köhli, Heidi Meyer, Mechthilde Nauen, Susanne Rebsamen, Tobias Willimann, Therese Wüthrich Für das Co-Präsidium (primus inter pares) wurden Tobias Willimann und Therese Wüthrich wie bisher für ein weiteres Jahr bestätigt.

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 Lebensmittel – cestlavie und Zwischennutzung
- Alexander Köhli: Gewerbe / Untergeschosse, Vermietungskommission
- Heidi Meyer: Finanzen, Finanzkommission
- Mechthilde Nauen: AG Findungstreffen
- Susanne Rebsamen: Interne und digitale Kommunikation, Newsletter
- Tobias Willimann: Co-Präsidium, Baukommission, AG Gewerbe / Untergeschosse und Zwischennutzung
- Therese Wüthrich: Co-Präsidium, Kommunikation und Vernetzung, Finanzkommission, AG Quartier

Die Verwaltung konnte im vergangenen Jahr mit Unterstützung und in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle nicht nur ihre Arbeit bewältigen, sondern sie weiter konsolidieren und weiterentwickeln. Von Juni 2019 bis Ende Mai 2020 führte die Verwaltung im Dreiwochenrhythmus 16 Sitzungen durch. Die Traktandenliste war oft lang und schwergewichtig, was für die Behandlung der Geschäfte entsprechend Zeit abverlangte.

Wie die Erfahrung aus den vergangenen Jahren zeigte, bewahrheitete sich auch in den vergangenen Monaten: Diskussionen und der Anspruch auf partizipative Prozesse erfordern Raum und Zeit; tragen aber schliesslich zu breiter Abstützung und Akzeptanz bei.

Das vergangene Jahr war vor allem geprägt durch den Baubeginn und den nachfolgenden Arbeiten; am 12. August 2019 begannen die Vorbereitungsarbeiten. Prägend war auch die Vorbereitung des Vermietungsprozesses für den Wohn- und Gewerberaum unseres Projekts an der Güterstrasse 8. Überdies ging die Corona-Pandemie, die uns im März 2020 erreichte, an unserer Arbeit und in unseren Genossenschaftsgremien nicht spurlos vorbei. Unter anderem führte die Verwaltung ihre Sitzungen von März bis Mai virtuell durch. Die Pandemie hatte auch zur Folge, dass die ordentliche

Generalversammlung, geplant für den 25. Juni 2020, auf den 2. September, vorgängig eines Plenums, verschoben werden musste. Im Weiteren mussten verschiedene Anlässe der Genossenschaft und der Baukommission abgesagt werden.

Das Infomail der Verwaltung, das an die Mitglieder geht, wird, sehr geschätzt. Die Infos erfolgen in der Regel nach jeder zweiten Verwaltungssitzung mit kurzen und knappen Erläuterungen zu aktuellen Themen; von Juni 2019 bis März 2020 wurden sieben Infomails verschickt.

Der Newsletter wurde im vergangenen Geschäftsjahr dreimal verschickt: im September und Dezember 2019 sowie im Mai 2020. Die Anzahl der Abonnent*innen, die sich aus den Genossenschaftsmitgliedern und einem Kreis von Interessent*innen zusammensetzen, ist mittlerweile auf rund 1'320 angestiegen.

Mit Baubeginn ging auch die Zwischennutzung an der Güterstrasse 8 zu Ende. Der neue Standort von Genossenschaft und Geschäftsstelle ist seither an der Schwarztorstrasse 76, im Meinenareal, eine Liegenschaft, die ebenfalls für Zwischennutzung zur Verfügung steht. Sitzungen und Anlässe der Genossenschaft, Verwaltung, Kommissionen und Arbeitsgruppen finden nun bis zum Einzug in das umgebaute Haus an der Güterstrasse 8 in diesen Räumlichkeiten statt.

Geschäftsstelle

Die personelle Zusammensetzung der Geschäftsstelle zeichnet sich durch Kontinuität aus, was die Verwaltung sehr zu schätzen weiss: Mit Marco Steinacher, Geschäftsführung mit einem Pensum von 35 Prozent bis Ende August 2019, das im Zuge der Arbeiten für die Gewerbevermietung per 1. September 2019 auf 55 Prozent erhöht und mit Ilja Fanghänel, Projektleitung Betrieb mit einem Pensum von 25 Prozent, das per 1. Januar 2020 im Zusammenhang mit dem Vermietungsprozess Wohnraum auf 35 Prozent angepasst wurde. Als Mitglied der AG Gewerbe und Untergeschosse erhielt Tobias Willimann für das Jahr 2020 ein Unterstützungsmandat für die Gewerbevermietung, mit einer Abgeltung von maximal 100 Stunden. Zur Geschäftsstelle gehört auch die Projektleitung Bau mit Claudia Thiesen, mit einem Pensum von 40 Prozent, und Tilmann Rösler als Stellvertreter mit einem Pensum von 10 Prozent; beide sind der Baukommission unterstellt.

Im jährlichen Austausch zwischen Verwaltung und Geschäftsstelle am Ende des Kalenderjahres konnte einmal mehr übereinstimmend festgehalten werden, dass die Verwaltung auf ein gut aufgestelltes Team bauen kann. Der gegenseitige Support wird sehr geschätzt. Der Umzug der Geschäftsstelle an den neuen Standort an der Schwarztorstrasse 76 hat gut geklappt. Im Frühling 2020 war auch für Marco Steinacher und Ilja Fanghänel die Zeit während des Lockdowns recht arbeitsintensiv. Neben den anstehenden Arbeiten hatten beide die Doppelbelastung von Homeoffice und Kinderbetreuung, wie viele andere auch, zu bewältigen. Insgesamt hat sich die Geschäftsstelle weiter konsolidiert; das Arbeitsklima wird vom Personal der Geschäftsstelle geschätzt. Die Verwaltung bedankt sich ausdrücklich für ihr Engagement für die Genossenschaft, unter Bedingungen, die in Einzelfällen nicht immer einfach waren.

Bau- und Finanzkommission

Die Mitglieder der Bau- und Finanzkommission werden gemäss ihrem Mandat jährlich nach der Generalversammlung von der Verwaltung gewählt, respektive bestätigt. Für die Finanzkommission wurden am 27. August 2019 Alwin Egger, Christoph Lenz, Heidi Meyer, Bruno Tanner und Therese Wüthrich, alle bisher, für ein weiteres Jahr bestätigt. Ebenfalls wurde Alwin Egger als Leiter der Finanzkommission sowie die Zusammensetzung des Finanzausschusses mit Alwin Egger und Therese Wüthrich bestätigt. 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 erfolgte am 19. September 2019. Zur Wiederwahl stellten sich Andy Limacher, Rachel Piccard, Tobias Willimann und Simona Zimmermann, die von der Verwaltung bestätigt wurden. Ebenso wurde Tobias Willimann als Leiter der Baukommission bestätigt. Nachdem Dieter Bauer aus Ressourcengründen zurückgetreten ist, wurde die Baukommission mit Anita Destapado und Guy Jaun erweitert. Beide wurden am 14. Januar 2020 von der Verwaltung gewählt.

Das vergangene Jahr bedeutete für die Baukommission einen ganz zentralen Meilenstein: Es konnte mit Bauen begonnen werden. Insofern veränderten sich ihre Arbeitsinhalte. Ab Baubeginn ging es nun mehr darum, Aufträge zu vergeben, die Kostenseite im Auge zu behalten wie vieles andere mehr. Die Baukommission war auch konfrontiert mit unvorhergesehenen Mängeln im Bestandesbau aber auch mit der Corona-Pandemie während der Monate im Frühling 2020. So mussten Baustellenführungen für Genossenschaftsmitglieder, wie auch Begehungen der Baukommission abgesagt werden.

Die Aufgabe der Finanzkommission ist es, Finanzen für die Genossenschaft zu beschaffen, sie zu verwalten und die Kostenentwicklung zu überwachen. Sie hat die Mietzinse und Pflichtanteile für den Wohn- und Gewerberaum

berechnet und für die Genehmigung durch die Finanzdirektion der Stadt Bern die erforderlichen Unterlagen bereitgestellt. Sie ist zudem Anlaufstelle für die genossenschaftlichen Gremien bei Finanzfragen und bietet Hilfestellung an. Die Finanzkommission hat aber auch die Aufgabe, streng zu sein, damit die Kosten im Rahmen gehalten werden können.

Vermietungskommission

Gemäss Vermietungsreglement setzte die Verwaltung eine Vermietungskommission ein. Sie ist verantwortlich für die Vergabe der Wohnräume bei der Erstvermietung (ohne Selbstausbauoft) sowie bei der Nachmiete. Sie trifft ihre Entscheidungen nach den Bestimmungen des Vermietungsreglements und weiterer Grundlagendokumente der Genossenschaft Warmbächli. Gegenüber der Verwaltung ist die Vermietungskommission rechenschaftspflichtig. Nach einem Ausschreibungs- und Bewerbungsverfahren konnte die Verwaltung am 12. Dezember 2019 die Vermietungskommission mit Theres Blöchliger, Jonathan Kischkel, Alex Köhli (Vertretung Verwaltung), Elisabeth Robertson, und Simon Seiler (Leitung) wählen. Die Vermietungskommission begann nach einer Kick-off-Sitzung mit einer Delegation der Verwaltung und Ilja Fanghänel, Projektleiter Betrieb am 21. Januar 2020 ihre Arbeit. Nach der Bewerbungsfrist vom 6. Mai 2020 für die Wohnungen begann für die Vermietungskommission die Sichtung der Eingaben. Mit der Verwaltung wurde vereinbart, dass sie noch vor den Sommerferien einen Bericht über den Erstvermietungsprozess vorlegt.

Zusammenarbeit mit den Arbeitsgruppen

Die Zusammenarbeit und die Kommunikation zwischen der Verwaltung und den Arbeitsgruppen gestaltete sich wie bis anhin gut und konstruktiv. Die Beiträge der Arbeitsgruppen für das Projekt Güterstrasse 8 und die Wohnbaugenossenschaft sind beachtlich und tragen wesentlich zur Weiterentwicklung bei. Im Laufe der vergangenen Monate hat die eine oder andere Arbeitsgruppe ihr Engagement eingestellt, sei es, weil das Ziel erreicht wurde oder sei es, weil sich die Aufgabe anders stellte. Mit dem Umzug der Sitzungsräume und der Geschäftsstelle von der Güterstrasse 8 in das Meinenareal an der Schwarztorstrasse 76 wurde die Aufgabe der AG Zwischennutzung beendet. Entsprechend dem Projektverlauf haben sich aber auch neue Arbeitsgruppen gebildet wie die AG Baustellenküche oder die AG Lebensmittel – cestlavie.

Für Moderation von Plena und GV oder Konzipierung und Durchführung von Veranstaltungen der Genossenschaft kann immer mit personellen Ressourcen der AG Reden und Entscheiden gerechnet werden. In den vergangenen Monaten erarbeitete die AG unter anderem einen Mandatsentwurf für die Vermietungskommission und setzte sich mit der Konzipierung der künftigen Geschäftsstelle nach Bezug der Güterstrasse 8 auseinander; sie konnte eine gute Diskussionsgrundlage vorlegen. Weiter hat sich die AG zum Ziel gesetzt, nach der Wohnungsvergabe im Herbst 2020, den Aufbau eines Bewohnenden-Gremiums zu unterstützen.

Wie bis anhin leistete und leistet die AG Untergeschosse grosse und anspruchsvolle Arbeit. Sie hat es übernommen, den Vermietungsprozess der Gewerberäume in den Untergeschossen vorzubereiten und durchzuführen. Dazu sind verschiedene Gespräche und Kontakte nötig, sei es mit Interessent*innen für Gewerberaum, oder sei es mit Fachleuten der Branche Geschäftsraumvermietung. Für diese umfangreiche Aufgabe kann die AG auf die Mitarbeit und Unterstützung der Geschäftsstelle zählen. Im Mai 2020 konnte die AG den ersten Mietvertrag für Gewerberaum der Verwaltung unterbreiten. Bis Mai 2020 sind verschiedene weitere Bewerbungen für Gewerberaum eingegangen.

Von der AG Quartier kann die Wohnbaugenossenschaft viel profitieren. Die AG packt ihre Aufgaben projektorientiert an und trägt zur Vernetzung im Quartier mit seinen Gruppen, Institutionen und zur übrigen Nachbarschaft bei. Unter anderem hat sie wesentlich zum Erfolg des Nachbarschaftsapéros vom 29. August 2019 auf der Brache anlässlich des Baubeginns in Zusammenarbeit mit den Baugenossenschaften der ISGH beigesteuert. Zudem realisierte die AG eine Infotafel zum Baubeginn für die unmittelbare Nachbarschaft gegenüber der Güterstrasse. Der Text wurde an die vielsprachige Nachbarschaft angepasst und vom Deutschen ins Französische, Englische und Arabische übersetzt. Der Standort der Tafel war an der Ecke Güterstrasse 10 / 8. Leider wurde sie durch die heftigen Winterstürme beschädigt.

Die AG Findungstreffen setzte sich zum Ziel mit Treffen eine Plattform zu schaffen, die interessierten künftigen Bewohner*innen die Möglichkeit gab, sich für gemeinschaftliches Wohnen kennenzulernen. Insgesamt wurden vier unterschiedliche Treffen durchgeführt. Parallel dazu war die Online-Plattform finden@warmbaechli.ch aufgeschaltet. In der Folge konnten sich tatsächlich kleinere und grössere Gruppen bilden für gemeinsames Wohnen bilden.

Die AG Lebensmittel – cestlavie bildete sich nach der Retraite. Das Interesse am Thema und am Mitmachen ist gross. Ihr Ziel ist es, im Warmbächli ein Depot von Lebensmitteln zu schaffen, die in der näheren Umgebung produziert wurden. Eine Option ist auch, Lebensmittel so zu verarbeiten, dass sie für eine bestimmte Zeit haltbar sind, zum Beispiel während des Winters. Dafür braucht es einiges an Vorarbeit, wie Kontakte zu produzierenden Projekten und Betrieben

herstellen, Raumbedürfnisse definieren und mit den Genossenschaftsgremien prüfen, wie auch das ganze Projekt zu konkretisieren.

Die AG Baustellenküche ist die jüngste. Sie hat sich auf Initiative der Baukommission im Februar 2020 gebildet mit dem Ziel, regelmässig für die Arbeiter auf der Baustelle zu kochen und ihnen Wertschätzung entgegen zu bringen. Nach dem Lockdown konnten die ersten Essen noch vor den Sommerferien zubereitet werden, die bei den Bekochten sehr gut ankamen. Bis auf weiteres soll auf der Baustelle ungefähr monatlich ein Essen gekocht werden. Die Arbeit der AG stösst auf Interesse; sie kann mit weiteren helfenden Händen zählen.

Plena und Retraite

Vom September 2019 bis Februar 2020 wurden drei Plena und die jährliche Retraite durchgeführt. Das geplante Plenum vom Mai musste auf Grund der anfänglichen Corona-Pandemie abgesagt werden. Die Plena und die Retraite werden in der Regel von einzelnen Arbeitsgruppen oder Kommissionen in Zusammenarbeit mit der Verwaltung durchgeführt. Die Themenbereiche waren Planungstand des Bauprojektes Güterstrasse 8, Gestaltung der Küchen, Siegerprojekte der Baufelder npg AG (U2) und Baugenossenschaft Aare (U3), Ecoquartier Les Vergers, Gemeinde Meyrin bei Genf und zur Wohnungsvermietung im Warmbächli.

- 09.09.2019 An diesem Plenum wurde der aktuelle Planungsstand präsentiert, die Planung der Küchen in den verschiedenen Wohnungstypen vorgestellt und danach in Gruppen diskutiert. Das Plenum wurde von der Baukommission in Zusammenarbeit mit den BHSF-Architekten durchgeführt. Für die Baukommission war dieses Plenum ein Highlight. Viele wertvolle Inputs aus Sicht von möglichen zukünftigen Bewohnenden konnten gesammelt und an das BHSF-Architektenteam weitergegeben werden.
- 22.10.2019 Die künftigen Nachbarbauträger der Holligersiedlung präsentierten ihre Siegerprojekte: «Stromboli» der npg AG für nachhaltiges Bauen und «Here comes the sun» der Baugenossenschaft Aare. Beide Projekte zeichnen sich aus durch prägnante Gebäude, die den Anliegen und Wünschen der Bauherrschaft für gemeinschaftsorientiertes Wohnen und Familienwohnungen nachkommen. Das Plenum wurde organisiert und durchgeführt von Ilja Fanghänel, Projektleiter Betrieb.
- 23.11.2019 Anlässlich der eintägigen Retraite wurde das Ecoquartier Les Vergers in der Gemeinde Meyrin bei Genf besucht. Es war das Ziel, mehr zu erfahren über solidarische Landwirtschaft (SoLaWi). Les Vergers zeichnet sich unter anderem durch ihr SoLaWi-Projekt aus, an dem verschiedene Akteur*innen beteiligt sind, wie eine Landwirtschafts- und eine Verteilgenossenschaft. Für die Genossenschaft Warmbächli war zudem interessant, Einblick zu bekommen bezüglich Herausforderungen beim Bau eines solchen Quartiers und Organisation der Bauträger. Schliesslich ging es auch um die Ökologie. Les Vergers ist in dieser Frage ein Vorzeigeprojekt, was den Einsatz von Energie, Wasser und anderen Ressourcen (u.a. Trockentoilette) betrifft. Insgesamt war die Retraite spannend und inspirierend. Die Retraite wurde organisiert und durchgeführt von Sarah Amsler, Bernadette Dancet, Ilja Fanghänel, Matthias Hui, Simone Suter und Aurelie de Lalande von Les Vergers.
- 17.02.2020: Das Thema: Fragen und Antworten zur Wohnungsvermietung Warmbächli. Das Ziel: Den Vermietungs- und Bewerbungsprozess sowie Vorgaben betreffend Pflichtanteil aufzuzeigen und Fragen der Teilnehmenden zu beantworten. In jeder Hinsicht war es ein ausserordentliches Plenum: sehr grosses Interesse für Wohnraum im Warmbächli und eine nie dagewesene Anzahl von Teilnehmenden (rund 140), unter ihnen viele junge Leute. Zudem gab es viele positive Feedbacks. In «weiser» Voraussicht wurde deshalb das Plenum ins benachbarte «Pustetum Brunnhof - Raum für Kultur und Kulinarik» verlegt. Zum Plenum beigetragen haben die Verwaltung, die Finanzkommission, die AG Reden und Entscheiden, die Geschäftsstelle, koordiniert von Ilja Fanghänel.

Die Infoveranstaltungen, welche jeweils vor den Plena für Interessierte und neue Mitglieder durchgeführt werden, waren seit dem September 2019 überdurchschnittlich gut besucht. Das kam auch in der Anzahl Beitritte zum Ausdruck und zeigte gleichzeitig auch das grosse Interesse am Projekt Warmbächli und dem Wohnraumkonzept. Nach wie vor sind die Infoveranstaltungen ein gutes Instrument für neue Mitglieder wie für Austausch und Gespräche.

Projekt Güterstrasse 8

Seit Mitte August 2019 hat sich die Gewerbeliegenschaft an der Güterstrasse 8 unübersehbar in eine Baustelle verwandelt, eingerüstet und zwei Kranen, die alles überragen. Der Verlauf der Bauetappen kann über den Baublog mit Bildern und Infos aktuell verfolgt werden, baublog.warmbaechli.ch.

Trotz der Corona-Pandemie konnte mehr oder weniger normal weitergearbeitet werden. Die Unternehmen hatten die nötigen Massnahmen ergriffen, um die Vorschriften einhalten zu können, wurden zusätzliche Sanitärräume installiert. Nach aktuellem Kenntnisstand hat die Genossenschaft mit minimalen Mehrkosten und Verzögerungen zu rechnen, ausgelöst durch die Corona-Pandemie. Es gab aber auch Verzögerungen auf der Baustelle, weil unvorhergesehene Mängel im Bestandesbau behoben werden mussten. Demzufolge ist nun der Bezugstermin auf den 1. November 2021 festgelegt.

Bevor es aber mit den Bauarbeiten losging, feierte die Genossenschaft mit ihren Mitgliedern und den BHSF-Architekten am 11. August 2019 den Spatenstich. Es war ein fröhliches Fest mit vielen Teilnehmenden an einem sehr schönen Sommertag. Zudem wurde die engere und weitere Nachbarschaft zu einem Apéro am 29. August 2019 auf der Brache von den Bauträgern der künftigen Holliger-Siedlung eingeladen. Martin Zulauf, Präsident der ISGH erläuterte die Bauetappen auf dem Areal der kommenden Jahre.

Nach den Sommerferien 2019 begannen die Vorbereitungsarbeiten für den Vermietungsprozess. Vorerst wurde die Vermietung für den Selbstausbauoft vorgenommen. Ende Oktober 2019 konnte die Verwaltung der Bewerbung von der Gruppe «Mille Oiseaux» zustimmen. Anfang Oktober verabschiedete die Verwaltung das Mandat der Vermietungskommission; die Mitglieder für die Kommission konnten im Dezember gewählt werden. Damit die Ausschreibung der Wohnung erfolgen konnte, mussten die Anfangsmieten von der Finanzdirektion der Stadt Bern bewilligt werden, was Ende März 2020 erfolgte. Danach wurden die Wohnungen ausgeschrieben mit Bewerbungsfrist bis 6. Mai 2020. Eingegangen sind 118 Bewerbungen. Vorgesehen war, die Vergabe der Wohnungen nach den Sommerferien 2020 den Bewerbern bekannt zu geben.

An dieser Stelle möchten wir aus der schriftlichen Genehmigung der Erstmieten der Finanzdirektion zitieren: *«Zum Abschluss möchten wir es nicht unterlassen, Ihnen [Genossenschaft Warmbächli] für Ihre ausserordentliche Bemühungen im Umgang mit der Nach- und Umnutzung des ehemaligen Gewerbe- und Lagerhauses zu danken. Wir schätzen auch die geplante Vermietung an das Kompetenzzentrum Integration, an die Wohnsinn Bern AG sowie Ihre Bemühungen, das bei der Miete zu erbringende Anteilkapital in einem vertretbaren Rahmen zu halten.»*

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. Für die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli nimmt Tilman Rösler in der Verwaltung Einsitz, der auch ab Herbst 2019 der ISGH-Baukommission angehört. Es ist vor allem die Baukommission, die das Bauprojekt für die Infrastruktur und die gemeinsame Umgebung der ISGH erarbeitet und mit den Projekten der sechs Baufelder koordiniert.

Es ist auch die ISGH, die beim Gemeinderat der Stadt Bern für eine Namensänderung der Überbauung Warmbächliareal vorstellig geworden ist. Neu wird die künftige Siedlung Holligerhof heissen. Demzufolge ändert sich die Anschrift Güterstrasse 8 in Holligerhof 8.

Noch vor den Sommerferien beschloss die Verwaltung der ISGH die Zusammenlegung der Arbeitsgruppen Generationenwohnen und der AG Statuten / NVO (Nutzungs- und Verwaltungsreglement). Bisher vertrat Ilja Fanghänel das Warmbächli in der AG Generationenwohnen und in der AG Statuten / NVO war es Therese Wüthrich. In der zusammengelegten AG werden bis auf weiteres Ilja Fanghänel und Therese Wüthrich für das Warmbächli Einsitz nehmen. Die AG hat die Aufgabe den Betrieb Holliger während der Übergangsphase Januar bis Oktober 2021 vorzubereiten.

Koordination Forschungsprojekte

Koordination Sanna Frischknecht
Kontakt forschung@warmbaechli.ch

Antonia Kaiser (Uni Oldenburg) hat ihre Masterarbeit mit dem Titel «Von der Arbeits- in die Postwachstumsgesellschaft mit commons-basierten Wohnformen?» abgeschlossen, bei der auch die WBG Warmbächli mit von der Partie war. Sie kommt unter anderem zum Schluss, dass commons-basierte Wohnprojekte es ermöglichen, «strukturelle Vereinzelung in strukturelle Gemeinschaftlichkeit, strukturelle Exklusion in strukturelle Inklusion und strukturelle Verantwortungslosigkeit in strukturelle Verantwortungsfähigkeit umzukehren», in dem sie wirtschaftlich anders funktionieren und Lebensbereiche zugänglich machen. Die ganze Arbeit sowie eine Zusammenfassung finden sich auf der Warmbächli-Website (www.warmbaechli.ch).

Viktoria von Au und Lydia Schautt (Pädagogische Hochschule Heidelberg) beschäftigen sich aus dem Blickwinkel der Sonderpädagogik mit innovativen Wohnkonzepten. In ihrer Masterarbeit suchen sie nach «Gelingensfaktoren für ein inklusionsorientiertes, sozialraumorientiertes und personenzentriertes Wohnkonzept für Menschen mit geistiger Behinderung». In diesem Zusammenhang interessieren sie sich für die Wohnkonzepte der Genossenschaft Warmbächli und für den partizipativen Planungsprozess.

Weiterhin laufen die Forschungsarbeiten des Teams der Fachhochschule Nordwestschweiz «Denk-Spielzeug für Commoning», das Praxisforschungsprojekt des Regionalverbands Bern–Solothurn mit Beteiligung des Instituts Alter der Berner Fachhochschule «Generationenwohnen in Neubausiedlungen am Beispiel des Holliger» und das Dissertationsprojekt von Sanna Frischknecht «co-op under construction» an der Universität Basel.

Zusammensetzung der Genossenschaftsmitglieder

Per 31. Mai 2020 zählte die Wohnbaugenossenschaft 446 Mitglieder, im Vergleich zum letzten Jahr eine Zunahme von 152 Genossenschafter*innen. Dieser Anstieg der Mitgliederzahl ist im Zusammenhang mit dem Vermietungsprozess zu sehen. Es konnten nur Bewerbungen von Genossenschafter*innen für Wohnraum berücksichtigt werden, die bis Mitte Februar 2020 der Wohnbaugenossenschaft beigetreten sind. Per Ende 2019 konnte die Genossenschaft 62 Beitritte verzeichnen; das Ziel von 50 neuen Mitgliedern für das Jahr 2019 konnte wiederum gut erreicht werden. Allerdings sind 15 Mitglieder ausgetreten. Die Gründe für die Austritte sind vor allem andere Wohnprojekte, Veränderung der Lebenssituation oder Wegzug von Bern. Das Geschlechterverhältnis unter den Mitgliedern bleibt nach wie vor mehr oder weniger ausgeglichen, gut die Hälfte sind Frauen gegenüber einer knappen Hälfte von Männern. Die Altersgruppen bleiben im Vergleich zum vorangegangenen Jahr im Grossen und Ganzen 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 gut 20 Prozent und der Anteil der Mitglieder über 60 Jahre beziffert sich auf knapp 25 Prozent. Die Altersgruppe unter 30 bleibt unter 5 Prozent.

Vielen Dank!

Die Verwaltung dankt allen Genossenschafter*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 Genossenschafter*innen sowie an Personen aus dem Freundes- und Familienkreis, die unser Projekt finanziell 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.

Kommissionen und Arbeitsgruppen

Baukommission

Gewählte Mitglieder Dieter Bauer (bis August 2019), Anita Destapado (ab Januar 2020), Guy Jaun (ab Januar 2020), Andy Limacher, Rachel Picard, Tobias Willimann (Leitung), Simona Zimmermann
Claudia Thiesen, PL Bau, Tilmann Rösler, stv. PL Bau
Kontakt bau@lists.warmbaechli.ch

Die Baukommission traf sich im 2019 zu elf ordentlichen Sitzungen. Vorbereitend zu den monatlichen Sitzungen der Baukommission fanden weiterhin dazwischen jeweils Bauausschusssitzungen mit Vertreter*innen des Planungsteams und der Projektleitung Bau der Wohnbaugenossenschaft statt. Ebenso gab es Koordinationssitzungen zur Arealplanung mit Vertretern der ISGH.

Ein Hauptthema im ersten Halbjahr war die Unsicherheiten bezüglich unseres Baugesuchs. Schlussendlich erhielten wir im August mit einer Ausnahmegewilligung für eine neue Fassadengestaltung die Baubewilligung. Auch der Förderantrag (GEAK, Gebäudeenergieausweis der Kantone) des Bauphysikers für die energetischen Massnahmen in Höhe von 450'000 Franken wurde zu Gunsten der Wohnbaugenossenschaft bewilligt. Endlich konnten wir den lang ersehnten Baubeginn am Spatenstichfest vom 11. August gebührend feiern. Gleich zu Beginn der Bauarbeiten zeigte sich, dass die Schadstoffsanierung aufwändiger sein würde als geplant. Dank dem Einsatz des Baumanagements Itten+Brechbühl konnten die Kosten für die zusätzlich notwendigen Sanierungsmassnahmen verhältnismässig im Rahmen gehalten werden. Zudem ist heute die Güterstrasse 8 von allen heiklen Schadstoffen befreit.

Weiter fiel im ersten Halbjahr die Baukommission diverse Richtungsentscheide zu Materialisierung und Ausführung. Sie vergab ausserdem Aufträge an die Lichtbau AG und die Planung der Photovoltaikanlage an die Energie Genossenschaft Schweiz. Diese wird als Pergola auf der Dachterrasse ausgeführt.

Die Baukommission nahm im März 2019 nach mehreren Optimierungsrunden das Bauprojekt inklusive Kostenvoranschlag (KV) in Höhe von knapp 37 Mio Franken an. Mit Beginn der Submissionsphase im April übernahm das Baumanagement Itten+Brechbühl mit Jürg Born, Feim Hoti und Marco Kämpfer den Lead im Generalplanerteam. Im März verabschiedete sich Elitsa Lacaze, BHSF in den Mutterschaftsurlaub. Pascal Hendrikx übernahm die Nachfolge in der Projektleitung Architektur.

Die Baukommission entschied im zweiten Halbjahr vor allem über die wesentlichen Vergaben an Unternehmungen wie Schadstoffsanierung, Abbruch- und Baumeisterarbeiten, Holzbau und Haustechnik. Alle Vergaben lagen im Rahmen des Kostenvoranschlages. In der Regel wurden regionale Unternehmen, welche die Nachhaltigkeitsvorgaben der Genossenschaft erfüllen, berücksichtigt.

Die Baustelle im Bestandsbau blieb eine Herausforderung. So waren beispielsweise zur Abstützung der Bestandsdecken unter anderem 140 Baumstämme notwendig! Während der Abbrucharbeiten überprüfte der Bauingenieur regelmässig die Statik und passte, wo nötig, die Planung an. So konnte unter anderem auf eine aufwändige Mikrospfählung verzichtet werden. Auf der anderen Seite führte der nicht eingeplante, aber notwendige Abbruch der Silodecke im dritten Untergeschoss zu Mehrkosten beim Baumeister, die aber mit der vorgesehenen Vergaberreserve abgedeckt werden konnten. Insgesamt führten die Mehraufwände Bau zu einer Verschiebung des geplanten Bezugstermins vom Sommer auf Herbst 2021.

Im ersten Quartal 2020 traf die Baukommission in neuer Zusammensetzung diverse Entscheide zur Ausführung, im Besonderen im Holzbau und zum Innenausbau und genehmigte die Material- und Farbkonzepte für die Fassade und die inneren Verkehrsflächen. Sie vergab den Auftrag für die Holz-Metall-Fenster und entschied sich, die Mehrkosten für eine Ausführung in Schweizer Holz (ca. 30'000 Franken) in Kauf zu nehmen; ausserdem wurde der Auftrag für die Gewerke Sonnenschutz und Abdichtungen vergeben. Jeweils zu Quartalsende überprüfte die Baukommission die Kostenprognose, die bisher mit dem Kostenvoranschlag übereinstimmte.

Mit Ausbruch der Corona-Pandemie fand die letzte physische Sitzung der Baukommission am 12. März 2020 statt. Dank Videokonferenzen blieben Baukommission und Bauausschuss in den Wochen des Lockdowns handlungs- und beschlussfähig. Auch auf der Baustelle konnte mit einigen kleinen Anpassungen ohne grosse Verzögerungen

weitergearbeitet werden: Sämtliche Hygiene- und arbeitsrechtlichen Massnahmen konnten eingehalten werden und hielten sämtlichen Kontrollen stand.

Finanzkommission

Gewählte Mitglieder: Alwin Egger (Leitung), Christoph Lenz, Heidi Meyer, Bruno Tanner, Therese Wüthrich
Beirat: Tilman Rösler (bis August 2019)
Kontakt finanzen@lists.warmbaechli.ch

Nachdem unsere Tätigkeit 2018 hauptsächlich im Zeichen der Mittelbeschaffung für den Bau stand, beschäftigte sich die Finanzkommission im Jahr 2019 zunehmend mit Fragen der Vermietung und der längerfristigen Finanzierung der Genossenschaft. Über mehrere Sitzungen und in enger Abstimmung mit der Verwaltung erarbeitete die Finanzkommission einen Mechanismus, um Mietzins und Pflichtanteilkapital festzulegen. Eine anspruchsvolle Arbeit, zumal jede unserer Wohnungen ein Unikat ist.

Ein weiteres wichtiges Thema war die finanzielle Solidarität innerhalb der Genossenschaft. Die Finanzkommission hat sich an der Entwicklung von zwei zentralen Instrumenten beteiligt. Da ist zum einen der Solidaritätsfonds: Er soll Bewohnerinnen und Bewohnern des Projekts Güterstrasse 8 mit befristeten Mietzuschüssen helfen, finanzielle Engpässe zu überwinden. Geöffnet wird der Solidaritätsfonds über einkommensabhängige Abgaben aller Haushalte. Das Reglement dazu wurde von der GV vom 20. Juni 2019 genehmigt. Da ist zum anderen die Pflichtanteilunterstützung: Dieses Instrument soll sicherstellen, dass sich auch Personen, die nicht über das erforderliche Pflichtanteilkapital verfügen, für eine Wohnung an der Güterstrasse 8 bewerben können. Für die fehlenden Mittel können sie bei der Genossenschaft entsprechende Hilfestellung beantragen. Die Einzelheiten sind in einem Leitfaden geregelt.

Um unsere finanzielle Basis zu verbreitern und zu festigen, realisierten wir im Herbst 2019 eine weitere Finanzierungsrunde. Insbesondere baten wir unsere Mitglieder und Sympathisanten um Darlehen mit zehnjähriger Laufzeit. Der Rücklauf war sehr positiv. Wir konnten bis Mitte März 2020 1,15 Millionen CHF als zehnjährige Darlehen sichern. Die neuen Zusicherungen beliefen sich auf rund 850 000 CHF. Das bedeutet, dass wir die anspruchsvolle Phase der Vermietung und des Bezugs ohne akute Geldsorgen angehen können. Die Finanzkommission bedankt sich bei allen Beteiligten, die dazu beigetragen haben.

Parallel zu diesen Arbeiten hat die Finanzkommission regelmässig die von Marco Steinacher geführte Buchhaltung sowie den Jahresabschluss geprüft. Besten Dank an Marco für seine stets transparente und einwandfreie Arbeit. Zudem hat die Finanzkommission das Budget 2020 erstellt und verschiedene Finanzierungskonzepte (u.a. Selbstausbauoft, Gewerbe) im Rahmen des Finanzplanes geprüft und kommentiert. Schliesslich nimmt die Finanzkommission die Kommunikation und die Zusammenarbeit mit der Luzerner Kantonalbank wahr, die sich als kulant auszeichnet.

AG Baustellenküche

Mitglieder Mila Brändli, Seda Dilsizian, Resu Leibundgut, Gabriela Moser, Nicholas Pohl (ab Mai 2020) Ursula Python, Annasophie Suntheim (ab Mai 2020)
Kontakt baustellenkueche@lists.warmbaechli.ch

Die AG Baustellenküche hat sich auf Initiative der Baukommission gebildet mit dem Ziel, regelmässig für die Arbeiter auf der Baustelle zu kochen. So wird ein Austausch zwischen Menschen geschaffen, der sich üblicherweise nicht einfach so ergibt: Es sind Menschen, die auf der Baustelle arbeiten und künftige Bewohner*innen der Güterstrasse 8. Die Kerngruppe der AG setzt sich aus fünf Mitgliedern zusammen und traf sich erstmals am 12. Februar 2020. Erste Vorstellungen wurden diskutiert, die Küche begutachtet und erste Schritte eingeleitet. Einen Monat später kontaktierte die AG den Vorarbeiter auf der Baustelle und informierte die Bauarbeiter über das Vorhaben, welches mit Freude aufgenommen wurde. Und dann kam der «Lockdown». Ein Tag vor dem ersten Kochtermin musste das erste Mittagessen auf der Baustelle abgeblasen werden. Gerade noch vor den Sommerferien konnte das erste Mittagessen auf der Baustelle zubereitet werden, was für alle Beteiligten ein voller Erfolg war. Bis auf weiteres soll ungefähr einmal pro Monat ein Menu auf der Baustelle zubereitet werden. Allenfalls werden später auch weitere und künftige Bewohner*innen zum Mitessen eingeladen. Für die Essenzubereitung kann die AG Baustellenküche weitere Helfer*innen zählen.

AG Findungstreffen

Mitglieder Rebecka Domig, Anna Köhl, Sanna Frischknecht, Simon Seiler, Mechthilde Nauen
Kontakt findungsprozess@lists.warmbaechli.ch

Die AG Findungstreffen wurde als Nachfolge der AG Soziales eingesetzt. Ihre Aufgabe war es, Gelegenheiten zu schaffen, damit sich Leute kennenlernen können, die sich ganz konkret für gemeinsames Wohnen im Warmbächli interessieren. Insgesamt fanden vier Treffen zwischen September 2019 und Januar 2020 statt: Bei einem ersten Speed-Dating galt es, vom Gegenüber herauszufinden, wie er oder sie zum Kompostieren stehen oder wie er oder sie sich den gemeinsamen Alltag vorstellen könnten. Das zweite Treffen führte per Spaziergang in den herbstlichen Wald, wo es für Gross und Klein Schlangenbrot vom Feuer gab. Es war eine weitere und gute Gelegenheit, mögliche Mitbewohner*innen kennenzulernen. Bei dem dritten Treffen Ende November stellte sich nicht nur die Frage, wer das kreativste Traumhaus baut, sondern auch, welches AG-Mitglied die besten Lebkuchen backen kann. Schliesslich folgte noch ein offenes Treffen. Und tatsächlich haben sich Teilnehmende für Gruppen unterschiedlicher Grösse für gemeinsames Wohnen gefunden.

AG Kunst und Bau

Mitglieder Nina Bollhalder, Jürg Curschellas, Rebecka Domig, Anna Fayanova (ab Februar 2020), Que Zhinin (bis Dezember 2019)
Kontakt kuba@lists.warmbaechli.ch

Die AG Kunst und Bau gründete sich im Frühjahr 2019 auf Vorschlag von Rebecka Domig mit dem Ziel, ein Kunst-und-Bau-Projekt am Warmbächli zu realisieren. In einer ersten, ausgedehnten Phase suchten die Mitglieder der AG das Gespräch mit verschiedenen Akteur*innen um die Ausgangslage für ein solches Kunstprojekt abzuschätzen. Es wurden diverse Möglichkeiten geprüft, um den Prozess zur Auswahl eines Werkauftrags sinnvoll zu gestalten. Als die Warmbächligenossenschaft von der Kommission für Kunst im öffentlichen Raum der Stadt Bern angefragt wurde, als Gastgeberin für ein temporäres Kunstprojekt im Rahmen der «Kunstplätze» im Stadtteil III aufzutreten, stellte sich die AG im Rahmen ihres Engagements als kommunikative Schnittstelle zur Verfügung.

AG Lebensmittel – cestlavie

Mitglieder Eva Cornelia Arn, Mila Brändli, Nadja Frei, Matthias Gunsch, Anna Koehl, Lea Künzli, Resu Leibundgut, Marianne Lenz, Lisa Sollberger, Simone Suter, Barbara Zimmermann
Kontakt solawi@lists.warmbaechli.ch

Unter dem Namen AG SoLaWi (Solidarische Landwirtschaft) fand ein erstes Treffen am 22. August 2019 statt. Erste Ideen über Inhalte und mögliche Projekte dieser AG wurden ausgetauscht und diskutiert: wie gemeinsam produziertes Gemüse in einem SoLaWi Betrieb, was heisst Mithilfe auf dem Feld, vom Einrichten eines Depots im Warmbächli bis hin zur Frage eines möglichen Winterdepots für Lagergemüse. Auch die Idee eines Speicherraumes, um Lebensmittel trocken zu lagern oder Ateliers, in welchen Lebensmittel verarbeitet werden, allenfalls in Zusammenarbeit mit künftigen Gastro-Betrieben, wurde diskutiert. Deutlich wurde, dass die Raumfrage im Warmbächli eine zentrale Rolle spielen wird. Fazit: wir brauchen Konzepte zuhanden der AG Gewerbe. Der Ausflug ins Ecoquartier Les Verges (im Rahmen der Retraite, November 2019) und der Kontakt zu verschiedenen SoLaWi-Betrieben rund um Bern hat der AG geholfen einen Teil der vielfältigen Vorstellungen zu konkretisieren. Hilfreich ist auch das Wissen von drei Mitgliedern der AG, die den Lehrgang «Solidarische Landwirtschaft» absolvieren. Weitere Besuche in Wohnbaugenossenschaften, die die Ideen der teilweise schon umgesetzt haben, stehen an. Durch die Wochen des «Lockdowns» hach die Aktivitäten der AG verzögert. Insgesamt hat sich die AG sechs Mal getroffen, hatte Besuch vom Kollektiv «Grundstock» (lokale Produzent*innen, grundstock.ch), von zwei Mitarbeiter*innen vom Feld «TaPatate» (ein Projekt der solidarischen und nachhaltigen Landwirtschaft, www.tapatate.ch) und zwei weitere Betriebe in umliegenden SoLaWi-Betrieben wurden besucht.

Aktuell ist die AG im Austausch mit einem möglichen SoLaWi Betrieb in näherer Umgebung. Zudem sind die Verhandlungen rund um die Raumfragen mit der WBG Warmbächli sind angelaufen. Schliesslich hat sich die AG einen neuen Namen «AG Lebensmittel-cestlavie» gegeben – und wird ihre Ideen weiterentwickeln.

AG Reden und Entscheiden

Mitglieder Ilja Fanghänel, Christoph Frei, Stefan Geissbühler, Monika Hager, Andrea Meier, Matthias Hui
Kontakt reden@lists.warmbaechli.ch

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

Nach der intensiven Koordination für das partizipative Erarbeiten des Vermietungsreglements von 2017 bis 2019 war das vergangene Jahr 2019/20 für die AG Reden und Entscheiden ein ruhiges Jahr. So wurden kleinere Projekte angesprochen oder unterstützt (Moderation GV, gemeinsames Weihnachtessen für alle Gremien, Organisation und Bericht Retraite, Infoplenum zur Vermietung vorbereiten und moderieren usw.). Eine intensive Auseinandersetzung gab es zur Frage, wie die Geschäftsstelle Warmbächli im Betrieb (nach Bezug) konzipiert sein könnte: Aufgaben, Personal, Stellenprozentage, Finanzierung, Abgrenzung zu ehrenamtlichen Tätigkeiten der Bewohnenden u.v.m. Auf Basis von Recherchen bei Referenzprojekten und Annahmen zum Betrieb im Warmbächli konnte die AG der Finanzkommission und der Verwaltung eine erste Empfehlung für ein jährliches Betriebsbudget für die Geschäftsstelle vorlegen.

Die AG hat sich für die Zeit nach der Wohnungsvergabe ab Herbst 2020 zum Ziel gesetzt, den Aufbau eines Bewohnenden-Gremiums zu unterstützen und gleichzeitig geeignete Gefässe für Genossenschafter*innen, welche nicht im Warmbächli wohnen werden, zu schaffen. Weiter werden Fragen zum Betrieb im Warmbächli und in der Überbauung Holliger auf die Genossenschaft und somit wohl auch auf die AG Reden und Entscheiden zukommen.

AG Untergeschosse

Mitglieder Philipp Anderegg, Walo Britschgi, Ennio Gasparoli, Kai Jakob, Alexander Köhli, Marco Steinacher
Kontakt: ug@lists.warmbaechli.ch

Die AG Untergeschosse war an Vorarbeiten für den Vermietungsprozess der Gewerberäume in den Sockelgeschossen beteiligt und hat hierzu Unterlagen wie einen Entwurf für die Vermietungsdokumentation, das Bewerbungsformular oder Mustermietverträge erarbeitet. Im Austausch mit erfahrenen Akteur*innen zur Geschäftsraumvermietung hat die AG spezifisches Fachwissen für den Vermietungsprozess abholen können. Wie schon in den Vorjahren war die AG an Gesprächen mit interessierten Ankermieter*innen beteiligt. Im Mai 2020 konnte die AG den ersten Mietvertrag für Gewerberaum zur Genehmigung unterbreiten. Aller Anfang ist nun gemacht.