

Tätig keits bericht

2017/18

genossenschaft
warmbächli



Tätig keits bericht

2017/18

4-14 Verwaltung

16-22 Kommissionen und Arbeitsgruppen

genossenschaft
warmbächli

Verwaltung

4

In erweiterter Zusammensetzung startete die Verwaltung nach der GV vom 15. Juni 2017 ins fünfte Jahr der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli. Für die Dauer von einem Jahr wurden Bernadette Dancet (neu), Stefan Geissbühler (neu), Matthias Gunsch (bisher), Alexander Köhli (neu), Heidi Meyer (bisher), Mechthilde Nauen (bisher), Susanne Rebsamen (bisher), Tobias Willimann (bisher), Therese Wüthrich (bisher) und Simona Zimmermann (neu) gewählt. Für das Co-Präsidium (primus inter pares) wurden Tobias Willimann und Therese Wüthrich für ein weiteres Jahr bestätigt.

Im vergangenen Jahr konnte die Verwaltung mit Unterstützung der Geschäftsstelle, die per 1. Februar 2017 eingesetzt wurde, ihre Arbeit zur Konsolidierung und Weiterentwicklung der Wohnbaugenossenschaft fortsetzen. Ihre Sitzungen hielt sie im Dreiwochenrhythmus ab. Von Juni 2017 bis Ende Mai 2018 waren es 14 Sitzungen, mit recht beladenen Traktandenlisten.

Die Zuteilung der Aufgaben, Ressorts, Kommissions- und AG-Vertretungen innerhalb der Verwaltung bis zur GV 2018:

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 / AG Untergeschosse

Heidi Meyer Finanzen, Finanzkommission

Mechthilde Nauen AG Soziales

Susanne Rebsamen Interne und digitale Kommunikation, Newsletter, AG Reden und Entscheiden

Tobias Willimann Co-Präsidium, Baukommission, AG Zwischennutzung

Therese Wüthrich Co-Präsidium, Kommunikation und Vernetzung, Finanzkommission, AG Quartier

Simona Zimmermann Baukommission

Für die Verwaltung war das vergangene Jahr recht anspruchsvoll. Zum einen galt es, die erweiterte Gruppe der Verwaltung zu konsolidieren und den neu-

gewählten Mitgliedern einen guten Einstieg zu gewähren. Zum anderen nahm der partizipative Projektprozess ziemlich Raum ein. Innerhalb der Verwaltung wurde viel diskutiert um die Entwicklung des Vorprojektes, um Gestaltung der Wohnräume, die Verteilung der Gemeinschaftsräume für die ganze Überbauung, Konzipierung der Gewerberäume, die Mobilität, die Zusammenarbeit mit der Infrastrukturgenossenschaft, der Dachorganisation der BauträgerInnen. Daneben konnten auch Abkommen wie der Vertrag Generalplanung, der Darlehensvertrag mit der Stadt Bern und der Baurechtsvertrag zum Abschluss gebracht und unterschrieben werden.

Im Frühling 2018 führte die Verwaltung wiederum eine Retraite unter der Leitung von Matthias Hui und Andrea Meier, beide Mitglieder der AG Reden, durch. Geprüft wurden die Ressortbeschriebe und demnach vereinzelt angepasst. Zudem wurden Zuständigkeiten bezüglich Einschätzung und Prüfung von Kosten im Planungs- und Bauprozess sowie der nötigen Kommunikationsinstrumente zwischen Bau- und Finanzkommission geklärt und definiert.

Der Newsletter wurde in den vergangenen Monaten dreimal verschickt: im Juli und November 2017 sowie im Februar 2018. Inzwischen ist der Verteiler auf über 960 AbonnentInnen angestiegen.

Für die Finanzierungskampagne wurde vor vier Jahren die Broschüre Projektdokumentation realisiert. Nun wurde sie überarbeitet und mit Informationen und Illustrationen über das Vorprojekt erweitert. Die Broschüre ist für verschiedene Zielgruppen wie private GeldgeberInnen, potentielle WohnraummietterInnen und Gewerbetreibende, generell Interessierte sowie für Finanzinstitutionen gedacht.

Auch im vergangenen Jahr konnten dank dem Zwischennutzungsvertrag zwischen Immobilien Stadt Bern und der Wohnbaugenossenschaft die Sitzungen der Verwaltung, Kommissionen und Arbeitsgruppen, die Plena und weitere Treffen in den Räumlichkeiten des zweiten Obergeschosses an der Güterstrasse 8 durchgeführt werden.

Ausserdem beteiligt sich die WBG Warmbächli am Projekt der IG Bern des Dachverbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz mit dem Ziel, gemeinsam eine neue Genossenschaft für das Viererfeld aufzubauen. Diese «Genossenschaft der Genossenschaften» soll interessierten Personen und Gruppen die Möglichkeit geben, für das Viererfeld partizipativ Wohnraum zu entwickeln und selbstverwaltet zu betreiben.

5

Geschäftsstelle

Zusammensetzung: Marco Steinacher, Geschäftsführung und Ilja Fanghänel, Projektleitung Betrieb, beide sind der Verwaltung unterstellt sowie die Projektleitung Bau mit Claudia Thiesen und Tilmann Rösler, die der Baukommission unterstellt sind.

6

Nachdem die Wohnbaugenossenschaft per Februar respektive April 2017 eine professionelle Geschäftsstelle einrichten konnte, galt es, Ende Jahr 2017 zurückzuschauen, um ein erstes Fazit zu ziehen. Aus Sicht der Verwaltung wurde bei der Einführung der Geschäftsstelle gute Aufbauarbeit geleistet. Kommunikation und Austausch sind transparent, die Eigeninitiative der Mitarbeitenden wird sehr geschätzt und das gegenseitige Vertrauen hat eine gute Basis. Für die Verwaltung brachte die Zusammenarbeit im ersten knappen Jahr eine grosse Entlastung und eine Verstärkung ihrer Arbeit. Die Verwaltung dankt den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle für ihr engagiertes Mitwirken.

Die Verwaltung freut sich aber auch über die gute Rückmeldung über die Zusammenarbeit von den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle. Claudia Thiesen stellt fest, dass von der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli viel Herzblut in das Projekt gesteckt werde. Überdies werde professionelle Arbeit in partizipativen Prozessen geleistet, was anspruchsvoll ist. Positiv erwähnt wird die angenehme Arbeitsatmosphäre; aber auch dass bei Problemen konstruktiv nach Lösungen gesucht wird.

Nach Überprüfung der Arbeitspensen wird das Pensum von Marco Steinacher von 25 auf 35 Prozent aufgestockt. Die Pensen von Ilja Fanghänel, 25 Prozent, Claudia Thiesen, 40 Prozent und Tilman Rösler, 10 Prozent bleiben vorläufig unverändert.

Bau- und Finanzkommission

Die Verwaltung hat unmittelbar nach den Sommerferien die Mitglieder der Bau- und Finanzkommission gewählt, respektive bestätigt. Die Zusammensetzung in beiden Kommissionen ist bis zum Wahltermin konstant geblieben. Für die Leitungen wurden Tobias Willimann für die Baukommission wieder und für die Finanzkommission neu Alwin Egger gewählt. Therese Wüthrich bleibt weiterhin Mitglied der Finanzkommission. Ebenso wurde die Zusammensetzung des Finanzausschusses mit Alwin Egger und Therese Wüthrich bestätigt.

Im Verlauf des vergangenen Jahres gab es folgende Veränderungen: Simona Zimmermann, Architektin, wurde im Dezember 2017 neu in die Baukommission gewählt und Ende Februar 2018 ist Markus Keller aus der Finanzkommission ausgetreten. Die Verwaltung dankt Markus Keller für seine Partizipation nicht zuletzt auch als Vertreter von Gewerbeseite seit Anbeginn, zuerst in der AG Finanzen und danach in der Finanzkommission.

Die Baukommission hat vor allem auf der Grundlage des Planungsleitfadens und einem genossenschaftlichen Partizipationsprozess in Zusammenarbeit mit dem BHSF-ArchitektInnenteam das Vorprojekt realisiert und finalisiert. Mit dieser Arbeit kann nun diesen Sommer die Baueingabe gemacht werden.

Die Baukommission hat sich zudem Strukturen gegeben, damit die Arbeit in der Planungsphase und im weiteren Verlauf der Projektrealisierung gut zu bewältigen ist und vor allem eine gute Kommunikation praktiziert werden kann. So wurde im vergangenen Jahr ein Generalplanervertrag mit den BHSF Architekten Zürich sowie Itten+Brechtbühl als Baumanagement ausgehandelt, der im Dezember 2017 unterschrieben worden ist.

Das vergangene Jahr war für die Finanzkommission vor allem geprägt durch ihre Kernaufgabe, nämlich Beschaffen und Verwalten der Finanzen der Wohnbaugenossenschaft. Mit Sorgfalt verwaltete sie die Eigenmittel, die mittlerweile zu einer Summe von 6.5 Millionen Franken angewachsen sind. Die Finanzkommission konnte auch die nötige Liquidität für die Planungskosten in den vergangenen Monaten organisieren und bereitstellen. Bis im Frühling 2018 wurde in drei Tranchen das zur Verfügung gestellte Geld von Mitgliedern und Dritten eingefordert. Aktuell sind bisher insgesamt über 2 Millionen Franken einbezahlt worden. An dieser Stelle dankt die Verwaltung allen GeldgeberInnen für die unverzüglichen Einzahlungen und das Vertrauen, das sie dem Projekt Güterstrasse 8 entgegenbringen.

Weiter hat die Finanzkommission mit der Finanzdirektion der Stadt Bern den Vertrag für das vom Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik der Einwohnergemeinde Bern gewährte Darlehen von einer Million Franken ausgehandelt und unterschrieben. Die Finanzkommission hat auch einen Beitrag geleistet bezüglich genossenschaftlicher Struktur. Sie hat Regelungen über den Finanzfluss für die Verwaltung und die Geschäftsstelle definiert und hat in einem ersten Schritt Eckwerte für ein Reglement Solidaritätsfonds ausgearbeitet.

7

Zusammenarbeit mit den Arbeitsgruppen

Wie in den vorangegangenen Jahren gestaltete sich die Zusammenarbeit und die Kommunikation zwischen der Verwaltung und den Arbeitsgruppen gut und konstruktiv. Ihre Beiträge für das Projekt Güterstrasse 8 und die genossenschaftlichen Warmbächli-Strukturen sind beachtlich. So hat sich die AG Öffentlichkeit mit Einführung und Umsetzung des neuen Erscheinungsbildes («Cooperate Design») mit den nötigen Materialien und Hilfestellungen stark gemacht. Dazu beigetragen hat insbesondere der Workshop, den die AG für alle Mitglieder von Gremien und Arbeitsgruppen angeboten hat.

Die Wohnbaugenossenschaft kann von der AG Quartier viel profitieren. Sie ist es, die zur Vernetzung im Quartier mit Institutionen und NachbarInnen beiträgt und Austausch wie auch Dialoge initiiert und pflegt. Diese Face-to-Face-Arbeit ist neben den Plena, der Website und dem Newsletter eine tragende Säule, die viel zur Reputation des Projekts in unmittelbarer Umgebung beiträgt.

Dank der grossen Arbeit der AG Reden und Entscheiden kann die Wohnbaugenossenschaft an der Generalversammlung vom 21. Juni 2018 ein Vermietungsreglement genehmigen, das in einem partizipativen Prozess entstanden und somit breit abgestützt ist. Die AG hat zudem eine Umfrage für die Genossenschaftsmitglieder erarbeitet, um noch einmal herauszufinden und bestätigt zu bekommen, welche Wohnbedürfnisse sich künftige Bewohnende vorstellen und wünschen. Die Auswertung ist nicht nur für die Planung wichtig, sie ist auch ein sehr gutes Unterlagendokument für kommende Verhandlungen mit Finanzinstitutionen.

Im vergangenen Jahr hat sich neu die AG Soziales und gemeinschaftliche Wohnformen gebildet und konsolidiert. Mit der Bar, jeweils am letzten Donnerstag im Monat und anderen Anlässen schafft sie Raum, damit sich interessierte GenossenschaftlerInnen für gemeinschaftliches Wohnen treffen und kennen lernen können. Mit der AG Untergeschosse besteht reger Austausch bezüglich Nutzung der Gewerbe- und Atelierflächen. Mit potentiellen und künftigen NutzerInnen werden bereits Gespräche geführt. Mit der AG Nachhaltigkeit besteht ebenfalls Austausch bisher vor allem zum Thema Mobilität. Dank der AG Zwischennutzung geniesst die Wohnbaugenossenschaft gutes Einvernehmen mit allen, die an der Zwischennutzung beteiligt sind. Sie kommt zudem in den Genuss, über ein eigenes Sitzungszimmer zu verfügen und den Versammlungsraum uneingeschränkt zu benutzen.



Engagierte Diskussionen um Pläne für die Baueingabe und um das Vermietungsreglement



Retraite zur Vermietung, Oktober 2017

Plena und Retraite

10

Von September 2017 bis Mai 2018 wurden sechs Plena und die jährliche Retraite durchgeführt. In der Regel werden Plena und die Retraite von einzelnen Arbeitsgruppen in Zusammenarbeit mit der Verwaltung organisiert. Das vergangene Jahr war aber die Ausnahme der Regel. Plena und Retraite wurden von zwei Themenschwerpunkten dominiert, dem Vorprojekt für die Baueingabe und das Vermietungsreglement. Demzufolge waren vor allem die Baukommission und die AG Reden und Entscheiden am Ball. Unverändert geblieben sind die Einführungen ins Projekt Güterstrasse 8 für Interessierte und neue Mitglieder vorgängig der Plena.

18.09.2017 Zum Vorprojekt: Wie organisieren wir Wohnen und Arbeiten im Bestand der Güterstrasse 8? Wie sehen die Wohnungen in der Aufstockung aus? Das BHSF-ArchitektInnenteam präsentiere den ersten Zwischenstand der Grundrisse und Wohnungstypen. Die Rückmeldungen aus den anschließenden Gruppendiskussionen nahmen die PlanerInnen mit Interesse für die weitere Arbeit entgegen.

17.10.2017 Zum Vorprojekt: Die Fassaden der Güterstrasse 8 werden das Areal am Warmbächliweg mitprägen. Welchen Ausdruck soll die Güterstrasse 8 nach aussen vermitteln? Welche Atmosphäre entsteht im Inneren des Gebäudes? Das BHSF-ArchitektInnenteam zeigte die Überarbeitung der Grundrisse nach den Rückmeldungen aus dem Plenum vom 18. September 2017. Weiter wurden Ideen zu Fassadengestaltung und Materialisierung präsentiert. Die anschliessenden Gruppendiskussionen dienten wiederum als Rückmeldung für die weitere Planung.

28./29.10.2017 Retraite zum Thema: Warmbächli 2020 – wie sollen die Wohnungen vergeben werden? Mit gut vorbereiteten Unterlagen und in Diskussionsrunden beschäftigten sich die Teilnehmenden an zwei Tagen eingehend mit Inhalten und Vergabekriterien, die in ein Vermietungsreglement einfließen sollen/müssen.

23.11.2017 In Zusammenarbeit mit dem Lichtspiel (Kinemathek Bern) kamen die Teilnehmenden in den Genuss von kürzeren und längeren Filmen aus den dreissiger bis zu den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts zu den Themen Wohnen und Genossenschaften, organisiert von Tobias Willmann.

27.02.2018 Die AG Reden und Entscheiden stellt in Fortsetzung der Retraite den Entwurf des Vermietungsreglements vor, das in Arbeitsgruppen themenspezifisch und vertieft diskutiert wurde.

28.02.2018 Das BHSF-PlanerInnenteam präsentierte das Vorprojekt für die Güterstrasse 8 das es in den vergangenen Monaten erarbeitet hat. Das Vorprojekt beinhaltet neben den Themen Erschliessung und Volumetrie, Grundrisse und Wohnungstypen, Fassade und Materialisierung auch Konzepte zur Haustechnik, zum Tragwerk und eine erste detaillierte Kostenschätzung.

24.05.2018 Noch einmal wird der Entwurf des Vermietungsreglements im Plenum diskutiert. Präsentiert und diskutiert wird auch der Entwurf für einen Solidaritätsfonds. Danach wird das bereinigte Vermietungsreglement der GV vorgelegt.

Die Infoveranstaltungen, welche jeweils vor den Plena für Interessierte und Neue durchgeführt werden, sind in der Regel gut besucht. Zudem zeigt sich, dass die Infoveranstaltungen nach wie vor ein gutes Instrument sind, mit dem neue Mitglieder gewonnen werden können. Die Zielvorgabe von 50 neuen Mitgliedern per Ende 2017 konnte mit 54 neuen Beitritten gut erfüllt werden.

11

Projekt Güterstrasse 8

Verschiedene Meilensteine prägten die Entwicklung des Projektes Güterstrasse 8 in den vergangenen Monaten. Zum einen ist es das Vorprojekt, das in einem partizipativen Prozess realisiert und im Mai abgeschlossen wurde. Zum anderen sind es die finanziellen Mittel, die für die Planungskosten organisiert und bereitgestellt werden konnten. Die Projektkosten 2017 von rund 900'000 Franken sind zwar mit Blick auf das ganze Projekt mit einem Kostenrahmen von 44 Millionen Franken bescheiden, dennoch ist es eine beachtliche Summe Geld für die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli, die sich vor fünf Jahren neu gegründet hat. Weiter wurde der Baurechtsvertrag mit der Einwohnergemeinde Bern, dem Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik bereinigt und kann anfangs Juli 2018 unterschrieben werden. Auf Grund der verschiedenen Diskussionen um autoarmes oder autofreies Wohnen an der Güterstrasse 8 werden nun insgesamt 21 Parkplätze zur Verfügung gestellt: elf fürs Wohnen und zehn für das Gewerbe. Nach Bedarf kann die Anzahl Parkplätze zwischen dem Wohn- und dem Gewerbebereich angepasst werden. Zudem stehen oberirdisch ein paar Parkplätze für BesucherInnen zur Verfügung.

Am 30. November 2017 konnte die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli mit ihrem Projekt eine Auszeichnung der Arbeitsgruppe Berner Architektinnen und Planerinnen (ABAP) unter dem Titel «Di säubermächti Stadt – Nachbarschaftsinitiativen im Stadtteil 3» entgegennehmen. In der Laudatio wird erwähnt, dass die Genossenschaft Warmbächli mit ihrer Initiative für die Stadt Bern Neuland betrete. Neben dem Warmbächliprojekt wurden weiter das Quartierzentrum Villa Stucki und das Quartierprojekt Cäcilienplatz ausgezeichnet.

Die Infrastruktorgenossenschaft Oberholligen ISGO, der die sechs Bau-trägerinnen, die Eisenbahner Baugenossenschaft Bern, Wohnbaugenossenschaft Warmbächli, Fambau Genossenschaft, Baugenossenschaft Aare Bern, npg AG für nachhaltiges Bauen, Baugenossenschaft Brünnen Eichholz und als siebtes Mitglied der Regionalverband Bern-Solothurn der Wohnbaugenossenschaften Schweiz angehören, hat sich neu den Namen Infrastruktorgenossenschaft Holliger, ISGH gegeben. Mit der Namensänderung, offiziell seit Mai 2018, wurde auch ein einheitliches Erscheinungsbild und eine Website, www.holliger-bern.ch geschaffen. Seit ihrer Gründung im Februar 2017 koordiniert und plant die ISGH den Bau der ganzen Überbauung. Zu einzelnen Projektfragen wurden Arbeitsgruppen gebildet, die Themen wie Energie, Aussenräume, Gemeinschaftsräume oder Kommunikation bearbeiten. Die Gestaltung des Quartierplatzes soll in Zusammenarbeit mit Quartierorganisationen wie der Vereinigung Berner Gemeinwesenarbeit (vbg) und der Quartiermitwirkung Stadtteil 3 (QM3) erfolgen.

Die Verwaltung der Infrastruktorgenossenschaft setzt sich aus je einem Vertreter oder einer Vertreterin der Bau-trägerinnen zusammen. Die WBG Warmbächli wird von Tilman Rösler vertreten, der durch die Verwaltung gewählt wurde.

Auf dem Areal des Holliger haben bereits die Bauarbeiten begonnen. Seit Frühling 2018 wird mit Kies aus dem Schwellenmätteli und mit Aushub der Inselspitalbaustelle das Terrain aufgefüllt. Gleichzeitig wird der Baugrund verdichtet und der Aussenraum versickerungsfähig gemacht.

Die AG Generationenwohnen, die mit Unterstützung des Fördervereins Generationenwohnen-Bern 2017 ins Leben gerufen wurde, setzt sich aus Daniel Arn, BG Brünnen Eichholz, Ilja Fanghänel, WBG Warmbächli, Eugen Gäumann, Eisenbahner BG und Daniel Blumer, Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau GmbH zusammen. Im vergangenen Jahr konnte die AG einiges anstossen. Sie hat ein Konzept für die Standorte der Gemeinschaftsräume, von denen vier im Gebäude Güterstrasse 8 untergebracht werden, erarbeitet, sowie ein Mitwirkungskonzept für die künftigen Bewohnenden der

Holliger Überbauung. Die AG hat auch die Entstehung des Erscheinungsbildes der ISGH begleitet.

Koordination Forschungsprojekte

In einem von der Age-Stiftung geförderten Praxisforschungsprojekt steht die Umsetzung und Evaluation von Generationenwohnen auf dem Warmbächliareal im Zentrum. Beteiligt sind der Regionalverband gemeinnütziger Wohnbauträger Bern-Solothurn, die AG Generationenwohnen des Holliger, das Institut Alter der Berner Fachhochschule, die Vereinigung Berner Gemeinwesenarbeit (vbg) und der Förderverein Generationenwohnen Bern.

Im Forschungsprojekt «Denk-Spielzeug für Commoning» arbeitet ein interdisziplinäres Team der FHNW an der Entwicklung von Denkwerkzeugen. Diese sollen dazu beitragen, die komplexen Prozesse der Entwicklung von gemeinschaftlich-nachhaltiger Nutzungen zu veranschaulichen. Am 7. April 2018 hat ein erster Workshop mit Warmbächli-Genossenschaftsmitgliedern stattgefunden, weitere Aktivitäten folgen.

Auch Studierende interessieren sich für genossenschaftliche Projekte. Andrea Winiger (Sozialökonomie, Uni Genf) befasst sich in ihrer Masterarbeit zu postwachstums-konformen Innovationen unter anderem die WBG Warmbächli. Frauke Watzek (Gymnasium, Murten) beschäftigt sich in ihrer Maturarbeit mit Clusterwohnen. Franca Fellmann, Robin Harmon und Jo Vergeat (Soziologie, Uni Basel) haben sich im Rahmen einer Forschungsarbeit mit den Wohnvorstellungen der Warmbächli-Genossenschaftsmitglieder auseinandergesetzt. Und Ilja Fanghänel, Mitglied der Geschäftsstelle begleitet Studierende der Sozialen Arbeit Bern bei der Erkundung von Sozialräumen rund ums Warmbächliareal.

Informationen zu den von Sanna Frischknecht koordinierten Forschungsaktivitäten finden sich auf der Website der Genossenschaft: warmbaechli.ch.

Zusammensetzung der Genossenschaftsmitglieder

Per 31. Mai 2018 zählt die Wohnbaugenossenschaft 269 Mitglieder, im Vergleich zum letzten Jahr eine Zunahme von 39 GenosschafterInnen. Anzumerken ist, dass wir 12 Austritte zu verzeichnen haben. Die Gründe sind vor allem andere Wohnprojekte und Wegzug von Bern. Das Ziel von 50 neuen Mitgliedern konnte 2017 mit 54 Neueintritten gut erreicht werden. Das Geschlechterverhältnis unter den Mitgliedern bleibt wie bis anhin ausgeglichen. Die Altersgruppen gestalten sich wie folgt: Der Anteil der 30- bis 45-jährigen (kann als Familienphase bezeichnet werden) ist knapp 50 Prozent, die 46- bis 60-jährigen haben einen Anteil von knapp 25 Prozent und der Anteil der Mitglieder ab 60 Jahren bezieht sich auf 20 Prozent. Die Altersgruppe unter 30 ist mit knapp 8 Mitgliedern vertreten, nämlich 3 Prozent

Vielen Dank!

Die Verwaltung dankt allen Genosschafterinnen und Genosschaftern, 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 Genosschafterinnen und Genosschafter 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.

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



Retraite zur Vermietung, Oktober 2017



Plenum zu Wohnungsgrundrissen, September 2017



Plenum zu Vermietungsrglement, Februar 2018

Kommissionen und Arbeitsgruppen

16 Baukommission

Gewählte Mitglieder Dieter Bauer, Andy Limacher, Rachel Picard, Tobias Willimann (Leitung), Aline Wyss und Simona Zimmermann (ab Dez. 2017)

Kontakt bau@lists.warmbaechli.ch

Die Baukommission wurde von der Verwaltung eingesetzt zur Steuerung und Überwachung des Planungs- und Bauprozesses. Ihre Sitzungen führt sie im Zweiwochenrhythmus durch. Seit April 2017 unterstützt Claudia Thiesen als Projektleitung Bau die Baukommission und bildet die Schnittstelle zwischen der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli und dem BHSF-Planungsteam. Sie wird von Tilman Rösler unterstützt, der die Genossenschaft in der Infrastrukturgenossenschaft Holliger, dem Zusammenschluss aller BauträgerInnen auf dem Areal, vertritt. Die ersten Monate der Anstellung von Claudia Thiesen waren geprägt von Verhandlungen und dem Abschluss des Generalplanervertrags mit den BHSF Architekten Zürich sowie Itten+Brechtbühl als Baumanagement im Dezember 2017. Zum Planungsteam gehören weitere FachplanerInnen aus den Bereichen Haustechnikplanung, Statik und Bauphysik, die BHSF und Itten+Brechtbühl unterstellt sind.

Der final diskutierte Planungsleitfaden 2.0 vom April 2017 ist verbindliche Grundlage der Vorprojektplanung für die Umnutzung und Aufstockung der Güterstrasse 8. An drei Plena präsentierte das Planungsteam aktuelle Planstände und stellte Volumetrie, Grundrisse und Materialisierung zur Diskussion. Nach intensiver Prüfung und wiederholter Überarbeitung genehmigten Baukommission und Verwaltung im April 2018 das Vorprojekt inklusive Kostenschätzung unter dem Vorbehalt, dass im Bauprojekt noch mindestens 600'000 Fr. eingespart werden. Wie das möglich ist, zeigt eine Optionenliste des Planungsteams. Die Teilnehmenden des Plenums im März 2018 konnten sich davon überzeugen, dass die Vorgaben der Genossenschaft abgesehen vom Kostenrahmen in allen wichtigen Punkten umgesetzt werden konnten. Im Auftrag der Infrastrukturgenossenschaft Holliger wurden parallel die Aussenraumplanung über das ganze Areal und ein Vorprojekt zu einer gemeinsamen Einstellgarage erarbeitet.

Finanzkommission

17

Gewählte Mitglieder Alwin Egger (Leitung), Bruno Tanner, Heidi Meyer, Markus Keller (bis Februar 2018) und Therese Wüthrich, Beirat: Tilman Rösler

Kontakt finanzen@lists.warmbaechli.ch

Eine Kernaufgabe der Finanzkommission im letzten Geschäftsjahr war es weiterhin zusammen mit den Mitgliedern der Genossenschaft und Dritten die Finanzierung der Planungsaktivitäten sicherzustellen. Im vergangenen Jahr wurden in zwei Raten weiteres Kapital bei Mitgliedern und Dritten eingefordert. Dies klappte weiterhin sehr gut ohne grössere Abweichungen, so dass die Genossenschaft Warmbächli gegenwärtig über eine ausreichende Kapitaldecke für die weiteren Schritte verfügt. Ein grosser Dank an dieser Stelle an alle, die auch finanziell zum Gelingen des Projekts beitragen!

An der Struktur der Eigenmittel hat sich im letzten Jahr nicht viel verändert. Mit einigen wenigen bisherigen und neuen Mitgliedern wurden Vereinbarungen abgeschlossen. Dazu waren einige Austritte und Rückzüge zu verzeichnen, die jedoch kaum ins Gewicht fallen. Die Gesamtsumme der Eigenmittel beläuft sich derzeit auf 6.5 Millionen Franken.

Die Finanzkommission hat auch die Planungsphase begleitet. Ein Resultat des Vorprojekts war eine genauere Kostenschätzung des Baus. Zusammen mit Tilman Rösler und Tobias Willimann als Vertreter der Baukommission konnte die Finanzkommission diese verifizieren und den Kostenrahmen validieren, um schliesslich eine Empfehlung zuhanden der Verwaltung abzugeben. Nach Verabschiedung des Vorprojekts beginnen nun die Verhandlungen mit externen Kapitalgebern. Hier wird die Genossenschaft Warmbächli die Beratung von *pro ressource* in Anspruch nehmen.

Neben den anderen Tätigkeiten hat die Finanzkommission regelmässig die von Marco Steinacher geführte Buchhaltung, sowie den Jahresabschluss geprüft. Besten Dank an den Geschäftsführer Marco Steinacher an dieser Stelle für transparente und einwandfreie Führung der Buchhaltung. Die Finanzkommission war weiter für die Erstellung des Jahresbudgets 2018 hinsichtlich der geplanten Aktivitäten zuständig.

AG Nachhaltigkeit

Die Mitglieder Tsering Dangma, Matthias Gunsch, Christian Hug,
Jana Obermeyer und Bruno Streit

Kontakt nachhaltigkeit@lists.warmbaechli.ch

18

Nachdem die AG Nachhaltigkeit bis zum Frühling 2017 das Mobilitätskonzept fertig gestellt hatte, wurde an der Generalversammlung vom 15. Juni 2017 die von der AG vorgeschlagene Obergrenze von 0,2 Parkplätzen pro Wohnung und somit autofrei angenommen. Die langjährige Arbeit am Thema Mobilität wurde mit überwältigendem Zuspruch belohnt und das Prinzip, nach den Grundsätzen von autofrei nur sehr wenige Parkplätze anzubieten, konnte in den Planungsleitfaden einfließen.

Nicht geklärt wurde an der Generalversammlung hingegen die Frage nach der Verbindlichkeit einer autofreien Lebensweise für Bewohnende der Güterstrasse 8. Aufgrund eines Antrages wurde auf die Varianten-Abstimmung «Wohnen ohne eigenes Motorfahrzeug» bzw. «Wohnen ohne eigenes Motorfahrzeug an der Güterstrasse 8» nicht eingetreten. Dieses Thema wurde in der Folge durch die AG Reden und Entscheiden im Rahmen ihrer Arbeit am Entwurf für ein Vermietungsreglement weiterbearbeitet.

Nach einer Verschnaufpause und der Suche nach neuen InteressentInnen für eine Mitarbeit hat sich die AG Nachhaltigkeit Anfang 2018 zweimal zu einer Ideensammlung und zur Konkretisierung der weiteren Arbeit zum Thema Sharing getroffen. Im Verlauf des Jahres sollen raumrelevante Bereiche des Themas, wie beispielsweise ein Lebensmitteldepot, weiterbearbeitet und an der Retraite im November 2018 diskutiert werden.

AG Öffentlichkeitsarbeit

Die Mitglieder Daniel Kaufmann, Franziska Nyffeler und Marco Steinacher
Kontakt oeffentlichkeit@lists.warmbaechli.ch

Die AG Öffentlichkeit war im letzten Jahr hauptsächlich mit der Umsetzung des Erscheinungsbildes beschäftigt. Dazu wurde ein Design-Manual erstellt und die Genossenschaft mit Briefpapier, Couverts, Kleber, Dokumentvorlagen etc. ausgestattet. Einen Grossteil dieser Arbeit haben Daniel Kaufmann und Franziska Nyffeler im Rahmen eines bezahlten Mandats geleistet. Als Hilfestellung für die tägliche Arbeit mit den neuen grafischen Produkten wurde ein Workshop durchgeführt. Daneben war die Arbeitsgruppe wiederum bei der Gestaltung verschiedener Drucksachen beteiligt, wie zum Beispiel einer aktualisierten Version der Projektbroschüre oder dem Tätigkeitsbericht.

19

AG Quartier

Die Mitglieder Andrea Balmer (bis April 2018), Rebecka Domig,
Markus Flück, Sanna Frischknecht, Jana Obermeyer, Simone Suter,
Therese Wüthrich und Micha Zeier
Kontakt quartier@lits.warmbaechli.ch

Die AG Quartier versteht sich als eine Scharnierstelle zwischen der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli, dem neu entstehenden Holliger, so der Name der Warmbächli-Überbauung, sowie dem umliegenden Quartier. Die AG knüpft Kontakte zu zukünftigen NachbarInnen und baut Austausch mit Quartierinstitutionen wie dem Quartierverein Holligen-Fischermätteli, der Vereinigung Berner Gemeinwesenarbeit, der Quartiermitwirkung Stadtteil 3, QM3 etc. auf. Es ist das Ziel, nicht zu einer Insel im Quartier zu werden, sondern möglichst durchlässig und dabei sensibel zu sein für die Frage, was die Arealentwicklung Warmbächli aus dem Holligen-Quartier macht.

Im November 2017 sind neue Mitglieder zur AG gestossen, die auch neue Impulse mitbrachten. In der ersten Phase der Konsolidierung wurden Ziele und Zuständigkeiten diskutiert und festgelegt. Demnach nimmt die AG künftig regelmässig an den Sitzungen der Quartierkommission QM3 teil und verfolgt nicht zuletzt die Entwicklungen der Diskussionen um die Gestaltung des Quartierplatzes, um hierin allenfalls partizipieren zu können.

Zudem steht die AG in einem niederschweligen Austausch mit den Warmbächli-VertreterInnen in den diversen AGs der Infrastrukturgenosenschaft Holliger, unter anderem mit der AG Aussenraum und der AG Generationenwohnen. Bei Bedarf übernimmt sie Vernetzungs- und Koordinationsaufgaben. So partizipierte die AG an der Stellungnahme von Verwaltung und Baukommission zur Gestaltung des Arealhofes, die in die Verwaltung der ISGH einfluss.

Die AG übernahm im Rahmen des Nachbarschaftstages am 25. Mai 2018 auf der Warmbächli-Brache eine wichtige Koordinationsrolle und initiierte die Wunschbox, die zum Ziel hatte, Wünsche und Bedürfnisse von künftigen NachbarInnen zu erheben. Des Weiteren wurden am Freitag, 25. und am Samstag, 26. Mai 2018 Führungen zum Projekt Güterstrasse 8 angeboten und durchgeführt, die gut besucht waren.

Am Güterstrassenfest im August 2018 will die AG Quartier ebenfalls präsent sein, um den Dialogs mit der künftigen Nachbarschaft weiterzuführen und zu vertiefen.

AG Reden und Entscheiden

Die Mitglieder Ilja Fanghänel, Stefan Geissbühler, Matthias Hui, Andrea Meier und Susanne Rebsamen
Kontakt reden@lists.warmbaechli.ch

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

Der Schwerpunkt in diesem Jahr war die partizipative Erarbeitung des Vermietungsreglements für die Genossenschaft Warmbächli. An der Retraite vom 28. und 29. Oktober 2017 konnten wir gemeinsam mit rund 50 Mitgliedern die Grundlagen für das Reglement erarbeiten. Nach einer Online-Umfrage bei allen Mitgliedern zu ihren Wohnbedürfnissen wurden sodann an den zwei Plena vom 27. Februar sowie vom 24. Mai 2018 Vorschläge von der AG zu verschiedenen Schwerpunktthemen allen Interessierten zur Diskussion gestellt. Dank vielfältigen und hilfreichen Rückmeldungen können wir nun der Generalversammlung ein konsolidiertes und breit abgestütztes Reglement vorlegen, welches dem zukünftigen Vermietungsprozess eine transparente Basis geben wird.

Ab Herbst 2018 geht es also dann darum, den Ausschreibungsprozess

vorzubereiten und den Findungsprozess der Kollektive für die Grosswohnungen aufzugleisen und zu moderieren – dies wird in enger Zusammenarbeit mit anderen Gremien der Genossenschaft erfolgen.

AG Soziales und gemeinschaftliche Wohnformen

Die Mitglieder Monika Beck, Gundula Dieterich, Seda Dilsizian (bis Dezember 2017), Karin Etter (ab Januar 2018), Bettina Hug (ab Dezember 2017), Silvana Iannetta, Anna Köhl, Mechthilde Nauen und Katharina Sahli
Kontakt soziales@lists.warmbaechli.ch

Die AG Soziales und gemeinschaftliche Wohnformen besteht seit April 2017. Ihre Aufgabe ist es «Treffpunkte» zu gestalten, an denen sich die Mitglieder kennen lernen, um vielleicht MitbewohnerInnen für gemeinschaftliches Wohnen zu finden.

Im August 2017 organisierte die AG einen Ausflug nach Weil am Rhein zum Besuch der Ausstellung Together zum Thema gemeinschaftliches Wohnen und was die Architektur dafür leisten kann. Es wurden Projekte aus der ganzen Welt gezeigt. Die Beteiligung war gross. Am 28. und 29. Oktober 2018 war die AG für das kulinarische Wohl während der Retraite zuständig.

Am 1. Dezember 2017 startete die G8 Bar, die seither jeden letzten Donnerstag im Monat stattfand mit steigendem Interesse.

AG Untergeschosse

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

Die AG Untergeschosse (UG) hat sich weiterhin intensiv mit der Nutzung der Hof- und Kellergeschosse auseinandergesetzt. Dabei gab sie im Planungsprozess Rückmeldungen an die Baukommission zum sich entwickelnden Raumprogramm und zu Themen wie der Parkierung und Erschliessung der unteren Stockwerke. Neben der Beteiligung am Planungsprozess steht die Arbeitsgruppe in Kontakt mit an Gewerberaum Interessierten, hat erste Gespräche

mit potentiellen MieterInnen geführt und den ersten Gewerbe-Newsletter herausgegeben.

22 AG Zwischennutzung

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

Kontakt zwischennutzung@lists.warmbaechli.ch

Die Arbeitsgruppe Zwischennutzung koordiniert die Zwischennutzung im zweiten Obergeschoss der Güterstrasse 8 bis zum Umbau. Marco Steinacher erledigt dabei die administrativen Arbeiten und wird dafür mit einer kleinen Pauschale entschädigt, finanziert über die Nebenkosten der Raummieten. Die Zwischennutzung wirtschaftet kostendeckend und stellt der Genossenschaft die Infrastruktur gratis zur Verfügung. Der Gemeinschaftsraum wird auch regelmässig für externe Anlässe vermietet.

Das Spektrum der NutzerInnen, von denen einige auch Genossenschaftsmitglieder sind, reicht vom Musikstudio, Velowerkstatt, politischen Gruppierungen, KünstlerInnen bis hin zu Büromenschen im Gemeinschaftsbüro. Entscheide, welche die Zwischennutzung betreffen, werden regelmässig an NutzerInnen-Versammlungen basisdemokratisch getroffen. Die Gemeinschaftsräume werden gemeinsam gepflegt und am Mittag wird oft zusammen gekocht und gequatscht.

Die Infrastruktur mit Sitzungsraum, Säali mit Küche, Pingpongtable und Töggelikasten wird auch von der Wohnbaugenossenschaft regelmässig für Sitzungen, Plena und andere Anlässe genutzt; sie bietet dieser eine Art «Zuhause» im zukünftigen Hause.

Retraite zur Vermietung, Oktober 2017



Bilder: Samma Frischknecht

Wohnbaugenossenschaft Warmbächli • Güterstrasse 8 • 3008 Bern
warmbaechli.ch • info@warmbaechli.ch