



Tätigkeitsbericht 2020 – 2021

Die Verwaltung

An der letztjährigen GV, die Corona bedingt am 2. September 2020 stattfand, konnte wiederum eine Verwaltung gewählt werden, die Kontinuität gewährleistet. Alle bisherigen Verwaltungsmitglieder stellten sich zur Wiederwahl und konnten für die Dauer von einem Jahr bestätigt werden. Dazu gehören Bernadette Dancet, 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
- 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

Dank der grossen Unterstützung durch die Geschäftsstelle, Kommissionen und Arbeitsgruppen konnte die Verwaltung im vergangenen Jahr ihr umfangreiches Arbeitspensum bewältigen, das mit den Jahren stetig zugenommen hat. Von Juni 2020 bis Ende Mai 2021 führte die Verwaltung im Dreiwochenrhythmus 16 Sitzungen durch; ab November 2020 bis Mai 2021 online per Zoom. Die Traktandenliste war in der Regel lang und schwergewichtig, was für die Behandlung der Geschäfte entsprechend Zeit abverlangte.

Wie in den vorangegangenen Jahren zeigte 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 Berichtsjahr 2020 / 2021 war für die Verwaltung vor allem geprägt mit Fragen rund um Vermietung des Wohnraums; durch Verhandlungen rund um die Vergabe von Geweberaum, die nicht immer einfach verliefen; durch die fortschreitenden Bauarbeiten des Projekts Güterstrasse 8 wie der ganzen Arealüberbauung. Überdies ging auch die zweite Welle der Corona-Pandemie nicht spurlos an der Arbeit unserer Genossenschaftsgremien vorbei. Dennoch konnten

Einschränkungen oft mit gutem Willen und kreativ bewältigt werden. So wird auch in diesem Jahr die GV in anderer Form als gewohnt durchgeführt: Die Geschäfte werden online per Zoom präsentiert und die erforderlichen Abstimmungen danach innerhalb von einer Woche schriftlich durchgeführt.

Das Infomail der Verwaltung, das jeweils an die Mitglieder geht, wird sehr geschätzt. In der Regel erfolgen die Infos nach bestimmten Verwaltungssitzung mit kurzen und knappen Erläuterungen zu aktuellen Themen oder wichtigen Terminen im Zusammenhang mit Bauetappen aber auch bezüglich Einzugstermin.

Der Newsletter wurde im vergangenen Geschäftsjahr zweimal verschickt: im September 2020 und im April 2021. Die Anzahl der Abonnent*innen, die sich aus den Genossenschaftsmitgliedern und einem Kreis von Interessent*innen zusammensetzen, ist mittlerweile auf rund 1'400 angestiegen.

Geschäftsstelle

Bis Ende 2020 gab es in der personellen Zusammensetzung der Geschäftsstelle und bei den Stellenkapazitäten keine Veränderungen: Marco Steinacher, Geschäftsführung mit einem Pensum von 55 Prozent und Ilja Fanghänel, Projektleitung Betrieb mit einem Pensum von 35 Prozent. Als Mitglied der AG Gewerbe und Untergeschosse erhielt Tobias Willmann für das Jahr 2020 ein Unterstützungsmandat für die Gewerbevermietung, mit einer Abgeltung von maximal 100 Stunden. Zur Geschäftsstelle gehören 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. Wie jedes Jahr wurde zu Beginn des Jahres 2021 ein rückblickender Austausch zwischen Verwaltung und Geschäftsstelle durchgeführt. Allgemein wird festgehalten, dass das vergangene Jahr gut und intensiv war mit all den neuen Aufgaben im Zusammenhang mit der Baustelle und der Vermietung von Wohn- und Gewerberaum. Diskutiert wurden auch die verhältnismässig vielen Überstunden, die in der Geschäftsstelle geleistet wurden. Einerseits ein Ausdruck von grossem Engagement, das die Verwaltung sehr zu schätzen weiss, andererseits ist es aber auch ein Signal, die Aufgabenverteilung immer wieder zu überprüfen, damit die Arbeitsverträge eingehalten werden können. Insgesamt wird das Arbeitsklima vom Personal der Geschäftsstelle geschätzt.

Zu Beginn 2021 gab es einige Veränderungen. Ilja Fanghänel hat seine Anstellung per Ende Februar 2021 gekündigt. In einem Bewerbungsverfahren konnte als seine Nachfolgerin Daniela Nötzli gewählt und begrüsst werden. Sie hat ihre Tätigkeit zu Beginn des Jahres 2021 bei der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli aufgenommen. Dank einer guten Einarbeitungszeit gab es, im wahrsten Sinn des Wortes, einen nahtlosen Wechsel in der Geschäftsführung. An dieser Stelle dankt die Verwaltung Ilja Fanghänel für sein grosses Engagement und seinen wertvollen Input für das Projekt Güterstrasse 8 wie für die Wohnbaugenossenschaft und wünscht ihm für die nachfolgende Auszeit mit seiner Familie gute Erholung und viel Freude. Er verabschiedete sich mit den Worten: «Das Warmbächli war und bleibt unglaublich spannend und ist meines Erachtens ein wichtiges Projekt für die Berner Wohnbaupolitik und das gemeinschaftliche Wohnen. Ich bin glücklich, konnte ich Teil davon sein, zuerst vier Jahre in der Verwaltung und dann vier Jahre auf der Geschäftsstelle.»

Im Hinblick auf ein weiteres arbeitsintensives Jahr mit Einzug in den Holligerhof 8, so die künftige Anschrift der umgebauten und erweiterten Liegenschaft, wurde die Geschäftsstelle moderat umgestaltet. Daniela Nötzli und Marco Steinacher bilden zusammen nun eine Co-Geschäftsführung mit einem Pensum von je 60 Stellenprozent. Zudem wurde das Unterstützungsmandat von Tobias Willmann als Mitglied der AG Gewerbe und Untergeschosse erneuert. Ihm werden maximal 100 Stunden für die Gewerbevermietung abgegolten.

Im Rahmen des Bachelor of Science Soziale Arbeit der Berner Fachhochschule absolvierte Nina Siery von August 2020 bis Januar 2021 bei der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli ihr Praxisprojekt. Betreut wurde sie von Ilja Fanghänel. In einer für die Geschäftsstelle arbeitsintensiven Zeit konnte Nina Siery unterstützend mitarbeiten. Unter anderem verfasste sie zu einem grossen Teil das Protokoll der GV 2020 und leistete Vorarbeiten für ein Bewohnendengremium. Sie verfasste ihre Projektarbeit unter dem Titel: «Eine Genossenschaft findet ihr Modell eines selbstorganisierten Bewohnenden Gremiums. Partizipative Entwicklung von Selbstorganisation im Grossgruppenprozess». Die Verwaltung dankt Nina Siery für ihre wertvolle Mitarbeit und wünscht ihr für ihr weiteres Leben alles Gute.

Abschliessend muss erwähnt werden, dass es ab November 2020 mit verordnetem Lockdown, für alle Beschäftigten auf der Geschäftsstelle nicht ganz einfach war. Neben den anstehenden Arbeiten hatten alle die Doppelbelastung von Homeoffice und Kinderbetreuung zu bewältigen, wie übrigens viele andere auch. Dennoch hat sich die Geschäftsstelle weiter konsolidiert und entwickelt. Die Verwaltung bedankt sich ausdrücklich bei allen Beteiligten 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. Am 3. November 2020 wurden für die Baukommission Anita Destapado, Guy Jaun, Andy Limacher, Rachel Picard, Tobias Willimann (Leitung), Simona Zimmermann und für die Finanzkommission Alwin Egger (Leitung und Finanzausschuss), Christoph Lenz, Heidi Meyer, Bruno Tanner, Therese Wüthrich (Finanzausschuss), alle bisher, für ein weiteres Jahr bestätigt.

Die vergangenen Monate bedeutete für die Baukommission einen weiteren grossen Meilenstein: Nun wurde gebaut und es mussten viele Entscheide getroffen werden. Die BauKo war gefordert, Bauleistungen gut zu vergeben und zahlreiche Materialentscheidungen zu treffen. Es war ihr jeweils ein Anliegen, Offerten und Vergaben eingehend zu prüfen; und sich für gute Materialien zu entscheiden, ohne dabei die Kostenseite zu vernachlässigen. Darüber hinaus war sie stets bestrebt, nach Möglichkeit regionale Unternehmen zu berücksichtigen. Koordination mit den Planungsteams, mit den anderen Bauträgern auf dem Areal verlangte grosse Präsenz, was viel Arbeit nach sich zog. Die BauKo war auch konfrontiert mit Terminverzögerungen und Einschränkungen durch Pandemiemassnahmen. Nichts desto trotz, der Einzug in den Holligerhof 8 rückt näher. Im Mai 2021 konnte bestätigt werden, dass ab 1. Dezember 2021 die Wohnungen und die Räume für das Gewerbe bezogen werden können.

Auch für die Finanzkommission wurde bemerkbar, dass es mit dem Projekt vorwärts geht. Mit den Jahren steigen auch die Ausgaben. Handwerker, Fachleute von Architektur und Planung und viele andere wollen schliesslich bezahlt sein. Da es die zentrale Aufgabe der FinKo ist, Finanzen für die Genossenschaft zu beschaffen, sie zu verwalten und die Kostenentwicklung zu überwachen, erfordert die Kontaktpflege und die Nachweisbarkeit, wie das Geld ausgegeben wird, viel Aufmerksamkeit und grosse Sorgfaltspflicht gegenüber unseren Geldgebern, wie der Luzerner Kantonbank und anderen institutionellen Einrichtungen und privaten Unterstützungen. Weiter nimmt die FinKo ihre Funktion als Anlaufstelle wahr, bei Fragen um Mietkosten, insbesondere bei Gewerberäumen, wie bei zusätzlichen Projekten, die grössere finanzielle Ausgaben verursachen, die entsprechenden Anträge zu prüfen und Empfehlungen abzugeben. Eine weitere Aufgabe der Finanzkommission ist es, streng zu sein, damit die Kosten im Rahmen gehalten werden können.

Vermietungskommission

Die Mitglieder der Vermietungskommission Theres Blöchliger, Jonathan Kischkel, Alex Köhli (Vertretung Verwaltung), Elisabeth Robertson, und Simon Seiler (Leitung) wurden im Dezember 2019 von der Verwaltung gewählt. Ihre Aufgabe war es, im zweiten Quartal 2020 die Bewerbungen für Wohnraum für die Erstvermietung zu prüfen und nach dem Kriterienkatalog des Vermietungsreglements und weiteren Grundlagendokumenten der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli zu vergeben. Kurz vor den Sommerferien konnte die Vermietungskommission der Verwaltung ihren Schlussbericht vorlegen. Fazit: die Kommission ist sehr zufrieden mit dem Gesamtergebnis. Der Kriterienkatalog konnte gut angewendet werden. Es gab 118 Bewerbungen für 62 Wohnungen. Rund 60 Bewerbungen musste abgesagt werden. In den Monaten nach den Sommerferien konnten in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle die Mietverträge ausgestellt werden. Es stellte sich bald heraus, dass nicht alle Wohnungsangebote angenommen wurden. In der Folge gab es eine weitere Vergaberunde von zehn Wohnungen, hauptsächlich von 4.5- und 5.5-Wohnungen. Schliesslich konnte nach den Sommermonaten der Auftrag der Erstvermietung erfolgreich abgeschlossen werden. Im Februar 2021 setzte die Verwaltung eine verkleinerte Kommission für die weitere Vermietung von Wohnraum ein. Sie setzt sich aus Alex Köhli (Vertretung Verwaltung), Elisabeth Robertson und Simon Seiler (Leitung) zusammen.

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. Nach wie vor sind die Beiträge der Arbeitsgruppen für das Projekt Güterstrasse 8 und die Wohnbaugenossenschaft beachtlich und tragen wesentlich zum Aufbau und zur Entwicklung des Projektes bei.

In der Regel übernahm die AG Reden und Entscheiden jeweils die Moderation von Plena und GV. Sie wirkte auch mit bei Konzipierung und Durchführung von Veranstaltungen der Genossenschaft. Im vergangenen Jahr setzte sie sich mit der Konzipierung der künftigen Geschäftsstelle nach Bezug des Holligerhofes 8. Dazu konnte sie eine gute Diskussionsgrundlage vorlegen. Nach der Wohnungsvergabe im Sommer 2020 setzte sie sich mit dem Aufbau eines Bewohnenden-Gremiums auseinander.

Nach wie vor leistet die AG Untergeschosse grosse und anspruchsvolle Arbeit. Mit Unterstützung durch Verwaltung und Geschäftsstelle hat sie es übernommen, den Vermietungsprozess der Gewerberäume in den Untergeschossen

vorzubereiten, Verhandlungen zu führen und Verträge abzuschliessen. Dazu sind verschiedene Gespräche und Kontakte nötig, sei es mit Interessent*innen für Gewerberaum, oder sei es mit Fachleuten, die sich für Gewerberäume interessieren könnten. Wie es sich herausstellte, sind für einzelne Projekte die Verhandlungen schwierig und langwierig. Bis Anfang Juni 2021 konnten sieben Verträge von Gewerberäumen abgeschlossen werden.

Die AG packt ihre Aufgaben projektorientiert an und trägt zur Vernetzung im Quartier mit seinen Gruppen, Institutionen und zur übrigen Nachbarschaft bei. Davon kann das Projekt Güterstrasse 8 und die die Wohnbaugenossenschaft viel profitieren. Die AG Quartier arbeitet auch mit anderen Arbeitsgruppen zusammen. Unter anderem mit der AG Kunst&Bau, die sich in den vergangenen Monaten mit zwei Künstlern Gedanken machte, wie die anstehenden Veränderungen im Quartier visuell dargestellt werden könnten.

Die AG Lebensmittel verfolgt das Ziel, im Holligerhof 8 ein Depot von Lebensmitteln zu schaffen, die in der näheren Umgebung produziert wurden. Eine Option ist auch, direkt auf dem Bauernhof bei der Produktion von Lebensmitteln mitzuarbeiten.

Die AG Baustellenküche hat trotz Corona-Pandemie monatlich ein Mittagessen für die Arbeitenden auf der Baustelle zubereitet. Das Angebot kommt bei den Bekochten sehr gut an und das Interesse an einem Mittagessen von der Baustellenküche wächst stetig.

Mit der Vergabe von Wohn- und Gewerberaum bilden sich zusammengesetzt mit künftigen Bewohnenden laufend Arbeitsgruppen, die sich vor allem für gutes Zusammenleben im Holligerhof 8 und den verschiedenen gemeinschaftlichen Räumen annimmt. Dazu gehören Dachküche und Dachterrasse, Bar, Gemeinschafts- und Holligerräume, Hobby-Gewerberaum, Innenausbau, Sharing und Zäme-wohne, Hausführungen und Dokumentation.

Plena und Retraite

Vom September 2020 bis Mai 2021 wurden drei Plena und eine Retraite durchgeführt. Die Themenbereiche waren Zukunftsperspektiven der Genossenschaft Warmbächli», nachhaltige Ernährung im Warmbächli und Aufbau des Bewohnendengremiums. Die jährliche Retraite war im Jahr 2020 vor allem für die künftigen Bewohnenden des Holligerhofes 8 konzipiert. Es ging um das Zusammenleben im Holligerhof 8.

- 2. September 2020 An diesem Plenum wurde das Thema «Zukunftsperspektiven Genossenschaft Warmbächli» diskutiert. Nach der Vergabe der Wohnungen beschäftigen sich Verwaltung und Arbeitsgruppen mit der Frage, wie es nach Bezug des Holligerhofes 8 weitergehen könnte mit der Genossenschaft Warmbächli. Wo steht die Genossenschaft in fünf oder zehn Jahren? Soll die Genossenschaft weitere Projekte in Angriff nehmen? Oder können wir unser in den letzten Jahren erworbenes Knowhow in anderer Form in die Berner Wohnbaupolitik einbringen? Ist unser Leitbild noch aktuell oder braucht es neue Schwerpunkte? Finden sich genügend Menschen, die sich (weiterhin) ehrenamtlich für die Genossenschaft und allfällige neue Projekte engagieren wollen?
- 29. Oktober 2020 Die Arbeitsgruppe Lebensmittel stellte zwei Projekte zu nachhaltiger Ernährung im Warmbächli vor:
 - Ein selbstverwalteter, genossenschaftlich organisierter Supermarkt (auch «Food Coop» genannt)
 - Ein solidarisches Kooperationsprojekt mit dem Landwirtschaftsbetrieb Feldmoos bei OberwangenMit kurzen Inputs wurden die beiden Projekte vorgestellt. Anschliessend folgten Diskussionsgruppen zu spezifischen Aspekten der vorgestellten Projekte. Diskussion und Erkenntnisse wurden im abschliessenden Plenum zusammengetragen. Das Plenum fand online statt.
- 28. und 29. November 2020 Retraite der künftigen Bewohner*innen:
Samstag, 28. November Baustellenführung in kleinen Gruppen. vom findet in angepasster Form statt!
Sonntag, 29. November Bearbeiten des Themas «Wie organisieren wir unser Zusammenleben im Holligerhof 8?» in Workshops und einem anschliessenden Plenum.
- 4. Mai 2021 Das Thema des Plenums ist der Aufbau des «Bewohner*innen-Gremiums», das heisst, die Organisation des Zusammenlebens im Holligerhof 8. Gemeinsam soll erarbeitet werden, wie dieses Gremium organisiert ist, wer alles dazugehört, wie künftig unter den Bewohnenden Entscheide gefällt oder Konflikte gelöst werden. Das Plenum fand online statt und wurde von der AG Reden und Entscheiden organisiert und durchgeführt.

Die Infoveranstaltungen, welche jeweils vor den Plena für Interessierte und neue Mitglieder durchgeführt wurden, fanden Corona bedingt nicht statt. Sie sollen aber, sobald es die Situation erlaubt, wieder durchgeführt werden. Weiterhin sind die Plena offen für alle Interessierte, auch Nichtmitglieder.

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 und in der Baukommission der ISGH Einsitz. 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.

Im Sommer 2020 beschloss die Verwaltung der ISGH, die Arbeitsgruppen Generationenwohnen und die AG Statuten / NVO (Nutzungs- und Verwaltungsreglement) zusammenzulegen. In der AG Generationenwohnen vertrat Ilja Fanghänel das Warmbächli und in der AG Statuten / NVO war es Therese Wüthrich. Ab dem Jahr 2021 wurden die zusammengelegten Arbeitsgruppen in die Betriebskommission (BeKo) überführt. In einer Übergangsphase nimmt Therese Wüthrich Einsitz. Als wichtiges Geschäft bereitete die BeKo die Ausschreibung für die Geschäftsführung der ISGH ab Ende 2021 vor.

Forschungsarbeiten mit und über die Genossenschaft Warmbächli

Seit 2020 arbeiten Forscher*innen des Center for Development and Environment CDE der Uni Bern am Projekt «von der Nische in die Gesellschaft», bei dem die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli als Praxispartnerin und Fallbeispiel fungiert. Auch die Arbeiten des Teams der Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW «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 in der Soziologie der Uni Basel angesiedelte Projekt «Transformative Gemeinschaften als innovative Lebensformen?» begleiteten uns in im Jahr 2020 aber auch 2021 weiter. In Planung ist zudem ein Forschungsprojekt der Fachhochschule Ostschweiz zum Hallenwohnen. Überdies setzten sich in der gleichen Zeitperiode Studierende verschiedener Fachrichtungen mit den Visionen und Plänen der Genossenschaft Warmbächli auseinander. Alternativen Wohnformen spürten ebenso Jonas Gutbrod und Benjamin Merz (EFZ, Eidg. Fähigkeitszeugnis Steinbildhauer) nach. Leon Kuklinksi (Geografie, Uni Hamburg) fragte nach sozial inklusiver Quartiersentwicklung, Viktoria von Au und Lydia Schaut (Pädagogische Hochschule Heidelberg) nach Hinweisen für Gelingensfaktoren für ein inklusionsorientiertes Wohnkonzept für Menschen mit geistiger Behinderung und Thérèse Laubscher (Geografie, Uni Bern) hat sich damit beschäftigt, wer einmal im Holligerhof 8 wohnen wird.

Weitere Informationen siehe: www.warmbaechli.ch/genossenschaft/forschung/. Für Fragen und Anregungen: forschung@warmbaechli.ch (Sanna Frischknecht, Koordinatorin Forschung).

Zusammensetzung der Genossenschaftsmitglieder

Per 31. Mai 2021 zählte die Wohnbaugenossenschaft 465 Mitglieder, im Vergleich zum letzten Jahr eine Zunahme von 19 Genossenschaftler*innen. Dieser Anstieg der Mitgliederzahl ist im Zusammenhang mit dem Vermietungsprozess zu sehen. Es sind vor allem künftige Bewohnende und Nutzende von Gewerberaum, die noch nicht Mitglied der Genossenschaft waren.

Per Ende 2020 konnte die Genossenschaft 137 Beitritte verzeichnen; das Ziel von 50 neuen Mitgliedern, das wir in den voran gegangenen Jahren gesteckt haben, konnte für das Jahr 2020 bei weitem erreicht werden. Dazu beigetragen hat auch der Vermietungsprozess. Für den Bezug von Wohnraum ist die Mitgliedschaft Voraussetzung. Allerdings sind 20 Mitglieder ausgetreten. Die Gründe für die Austritte sind unterschiedlich, teilweise sind es andere Wohnprojekte, Veränderung der Lebenssituation oder Wegzug von Bern. Der Beweggrund aus der Genossenschaft auszutreten, bei Nichtberücksichtigung bei der Wohnraumvergabe, ist marginal geblieben.

Das Geschlechterverhältnis unter den Mitgliedern per Ende 2020 bleibt nach wie vor ausgeglichen: Die Hälfte sind Frauen gegenüber einer knappen Hälfte von Männern. Hingegen gibt es eine Veränderung in der Zusammensetzung der Altersgruppen: Die Gruppe der bis 30-jährigen hat neu einen Anteil von 9 Prozent; der Anteil der 30- bis 45-jährigen

(kann als Familienphase bezeichnet werden) liegt bei gut 50 Prozent; die 46- bis 60-jährigen und die Mitglieder über 60 Jahre haben je einen Anteil von knapp 20 Prozent. Insgesamt gibt es eine leichte Altersverschiebung nach unten.

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: Anita Destapado, Guy Jaun, 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 2020 zu dreizehn ordentlichen Sitzungen. Vorbereitend zu den monatlichen Sitzungen der Baukommission fanden wie in den Vorjahren dazwischen jeweils Bauausschusssitzungen mit Vertreter*innen des Planungsteams und der Projektleitung Bau der Wohnbaugenossenschaft statt. Ebenso gab es Koordinationssitzungen zur Arealplanung mit Vertreter*innen der ISGH. Corona bedingt fanden die meisten Sitzungen digital statt.

Anfang Jahr 2020 stellte sich heraus, dass im Bereich des ehemaligen Silos deutlich mehr abgebrochen werden musste als geplant. Die Abbrucharbeiten waren im März weitgehend beendet. Während des ganzen Jahres liefen die Baumeisterarbeiten auf vollen Touren. Im Herbst konnte mit dem Holzbau gestartet werden. Vorgängig organisierte die BauKo im September für Genossenschaftsmitglieder und zukünftige Bewohnende einen Besuch bei der Holzbau Kühni AG im Emmental, was auf grosses Interesse gestossen ist. Die Teilnehmenden bekamen so Einblick in die Holzarbeiten am künftigen Wohnhaus im Holligerhof 8. Ende 2020 startete die Montage der Fenster und der Haustechnikinstallation. Dank der guten Arbeit der Bauleitung von Itten+Brechbühl konnte zu Beginn des zweiten Quartals 2021 mit dem Montieren der Gebäudehülle begonnen werden.

Die Terminverzögerung aus dem Abbruch konnte aber nicht mehr aufgeholt werden. Hinzu kamen kleinere Einschränkungen durch die Pandemiemassnahmen. Die Bauko genehmigte nach der Überarbeitung des gesamten Bauprogramms durch Itten+Brechbühl den Fertigstellungstermin vom 1. November 2021.

Die Baukommission war 2020 vor allem mit den Vergaben der Bauleistungen und vielen Materialentscheiden gefordert. Die Vergaben erfolgten mehrheitlich innerhalb der budgetierten Kosten. Zudem ist es der BauKo ein Anliegen, Unternehmen aus der Region zu bevorzugen, was sie häufig tat. Material- und Farbentscheide wurden intensiv diskutiert, wie der Baublogbeitrag «Entscheiden, entscheiden, entscheiden» von Tobias Willimann vom September 2020 eingehend beleuchtet.

Im August konnten wir anhand zweier «Mock-Ups» (eins-zu-eins Muster) die Details der äusseren Fassaden-Materialisierung festlegen. Der Entscheid fiel auf unbehandeltes Welleternit und auf Fenster mit einem hellgelben Farbton. Weiter wurde das Farbkonzept der Erschliessungsflächen bestimmt: Jedes Wohngeschoss – nicht zuletzt auch als Orientierungshilfe – bekommt eine eigene Farbe und kontrastfarbige Türen markieren die Eingänge zu den Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Auch der Küchenausbau wurde sorgfältig abgewogen. Der Entscheid fiel auf Forster-Metallküchen, zwar etwas teurer als herkömmliche Küchen aus belegten Spanplatten, halten dafür aber deutlich länger. Für die Oberschränke der Kücheneinrichtungen haben die BHSF Architekt*innen ein modulares und flexibles System entwickelt: Metallschienen bieten Platz für verschieden grosse Holzboxen.

Ebenso haben die Architekt*innen ein schönes Konzept für die Plattenbeläge an den Wänden entwickelt: Restposten in verschiedenen Weisstönen werden nach dem Zufallsprinzip verlegt, ergänzt durch farbige Akzente. Weitere Themen waren Boden- und Wandbeläge, Galerieböden, Liftausstattung, Ausführung Innentüren und innere Verglasungen, die Pergola auf dem Dach wie sämtliche Geländer und Waschmaschinen. Die BauKo entschied auch über kleinere Anpassungen aufgrund von Rückmeldungen zukünftiger Mieter*innen. Demzufolge konnte der Zusammenlegung von zwei Wohnungen im Erdgeschoss zugestimmt werden.

Dank periodischer Kostenprognosen und -kontrollen konnten die mit dem Kostenvoranschlag genehmigten Baukosten im Total trotz einiger Verschiebungen von Budgetposten eingehalten werden.

Die Lichtbau AG von Ruedi Steiner hat die Ausführungsplanung der Beleuchtung der Erschliessungsflächen abgeschlossen und die Bauko konnte anhand von Mustern die Leuchten bestimmen. Auch die Haustechnikplaner von Basler & Hofmann sowie der Bering AG konnten im 2020 die sehr komplexe Planung der Sanitär-, Lüftungs-, Heizungs- und Elektroinstallation weitgehend abschliessen. Im Januar 2021 erreichte uns die traurige Nachricht, dass der Projektleiter Haustechnik Martin Herren unerwartet verstorben ist. Im Februar wurde von der Firma Gruner

AG ein neuer Projektleiter Haustechnik eingesetzt, da die Firma Basler & Hofmann per 1. Januar 2021 übernommen wurde.

Die Bauko entschied im Berichtsjahr auch über die Planung der Dachterrasse. Simon Bolz hat sein Konzept dazu im April 2021 anlässlich eines Plenums vorgestellt. Grundlage für das Konzept war die unter dem Lead von Rachel Picard durchgeführte Umfrage. Nach einer Ausschreibung wurde die Signaletik (räumliche Orientierung) an die Firma Heyday vergeben. Hier gilt es vor allem die komplexe Situation mit mehreren Eingängen und unterschiedlichen Nutzungen einfach und übersichtlich zu gestalten.

Zunehmend ist die PL Bau und die Geschäftsstelle mit Schnittstellen zum Betrieb und Mietausbau beschäftigt, wie Fragen zum Schliesssystem, zu Unterhalt und Wartung oder der Signaletik; aber auch mit vielen Fragen und Anliegen potenzieller Gewerbemiet*innen. Schliesslich wurden auch zum Intranet zahlreiche Abklärungen getätigt.

Etwas zu kurz kamen im Berichtsjahr und ersten Halbjahr 2021 die Baustellenrundgänge. Leider konnten wir auch keine Aufrichte feiern und uns bei den vielen Handwerker*innen und dem Planungsteam für die geleistete Arbeit bedanken. Wir hoffen sehr, den Dankeschönanlass im Spätsommer 2021 durchführen zu können und auch die Rundgänge wieder zu intensivieren.

Finanzkommission

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

Kontakt: finanzen@lists.warmbaechli.ch

Es geht voran bei unserem Projekt – und das zeigte sich im letzten Jahr auch in der Finanzkommission. Seit Beginn der Bauphase verzeichnet unsere Genossenschaft verständlicherweise deutlich höhere Ausgaben. Die Handwerker, die Fachleute von Architektur und Planung und andere wollen schliesslich bezahlt sein. Entsprechend widmete sich die Finanzkommission dem Kontakt mit unserer Hausbank, der Luzerner Kantonalbank, und anderen institutionellen und privaten Darlehensgebenden viel Aufmerksamkeit. Wir durften dabei feststellen, dass das aktuelle Tiefzinsumfeld es uns ermöglicht, Fremdkapital zu sehr vorteilhaften Konditionen (tiefe Kosten, lange Laufzeiten) aufzunehmen. Die Zinslast ist geringer als ursprünglich budgetiert. Das ist erfreulich.

Weil die längerfristige Finanzierung unserer Genossenschaft massgeblich von den Mieteinnahmen abhängt, war auch der Vermietungsprozess ein wiederkehrendes Thema in der Finanzkommission. Während schon ein Grossteil des Pflichtanteilkapitals der künftigen Bewohnenden eingetroffen ist, gestaltet sich die Vermittlung der Gewerberräume erwartungsgemäss etwas schwieriger. Dies nicht zuletzt deshalb, weil für Gewerbemiet*innen teilweise hohe Initialkosten wie für Pflichtanteile und Ausbau anfallen. Wo immer möglich bemüht sich die Finanzkommission, tragbare Lösungen zu finden.

Weiter begleitete die Finanzkommission die Diskussionen in der Infrastrukturgenossenschaft Holliger (ISGH) über die Kostenaufteilung für die in unserem Gebäude untergebrachten, aber von allen sechs Genossenschaften genutzten Holligerräume. Parallel zu diesen Themen hat die Finanzkommission Budget, Rechnung und die liquiden Mittel periodisch geprüft. Besten Dank an Marco Steinacher für seine tadellose Arbeit in der Buchführung.

Vermietungskommission

Gewählte Mitglieder: Theres Blöchliger, Jonathan Kischkel, Alex Köhli, Elisabeth Robertson, Simon Seiler (Leitung)

Die von der Verwaltung eingesetzte Vermietungskommission konnte im Januar 2020 ihre Arbeit aufnehmen. In ihrem ersten Jahr hat sie sich auf die Erstvermietung der Warmbächli-Wohnungen konzentriert. Sie konnte in acht Sitzungen im Mai und Juni 2020 alle Wohnungen bis auf eines der Grandhotels einer Bewerbung zuordnen (Erstvergabe). Dabei konnten die Kriterien «bisheriges Engagement» weitestgehend berücksichtigt und eine relativ ausgeglichene Altersdurchmischung erreicht werden. Daneben wurden je drei Wohnungen für die sozialen Institutionen Wohnenbern und Kompetenzzentrum Migration reserviert, ein Anteil von 5 Prozent der gesamten Wohnfläche. Zudem konnten vier Jokerzimmer vorgemerkt werden. Da nicht alle Wohnungsangebote angenommen

wurden, hat die Kommission in einer weiteren Vergaberunde im August 2020 für zehn, hauptsächlich 4.5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen weitere Angebote an Bewerber*innen aus der Erstausschreibungsrunde gemacht – womit die Erstvermietung im engeren Sinne erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Bis auf zwei konnten alle Wohnungen vermietet werden.

Ende Februar 2021 setzte die Verwaltung eine um zwei Personen verkleinerte (Folge-) Vermietungskommission ein, die sich aus Alex Köhli, Elisabeth Robertson und Simon Seiler (Leitung) zusammensetzt. Diese kümmert sich seither um die Vermietung der seit der Erstvergabe wieder freigewordenen Wohnungen und wird voraussichtlich in Zukunft auch andere Aufgaben übernehmen, die mit der Wohnungsvermietung in Zusammenhang stehen. Eine Neuformierung, bzw. Aufstockung der Mitglieder der Kommission ist deshalb angedacht.

AG Baustellenküche

Mitglieder: Monika Beck, Mila Brändli, Christiane Dilly, Resu Leibundgut, Gere Luder, Susanne Vögeli

Kontakt: baustellenkueche@lists.warmbaechli.ch

Die Baustellenküche kocht seit März 2020 einmal im Monat bis zu unserem Einzug für die Bauarbeiter*innen. Seit dem Start waren wir neben den üblichen organisatorischen Herausforderungen mit den sich stets veränderten Coronaregeln und den damit verbundenen kurzfristigen Anpassungen konfrontiert. Der Lockdown bescherte uns erstmal eine Verzögerung. Dem folgte das Kochen im «Meinen Areal» und dem damit verbundenen Essenstransport auf die Baustelle. Einige Mahlzeiten konnten wir gemeinsam im luftdurchlässigen Inneren des Gebäudes einnehmen. Im Januar und Februar waren wir gezwungen zu Hause – jede*r für sich alleine – vorzukochen. Dies hat sich nun seit März 2021 zum Besseren gewendet: Es steht uns der Bauwagen von der ehemaligen Warmbächli-Brache zur Verfügung. Wir mussten die vorhandene Infrastruktur ergänzen, doch können wir jetzt damit direkt auf der Baustelle kochen. Insgesamt tischten wir 12-mal für die Baustellencrew auf und schöpften dabei ca. 450 Malzeiten aus den Kochtöpfen in die Teller. Dies mit zunehmender Beliebtheit unseres Angebotes.

AG Kunst&Bau

Mitglieder: Nina Bollhalder, Jürg Curschellas, Rebecka Domig, Anna Fatyanova, Nadja Frei, Eva Reiser, Richard Tillmann

Kontakt: kuba@lists.warmbaechli.ch

Als AG Kunst&Bau machen wir uns darüber Gedanken, wie wir Kunst in unseren Alltag im Holligerhof 8 integrieren können. Wir verfolgen verschiedene kleinere Projekte, die sich mit dem Überthema «Identität des Baus» beschäftigen. Unter diesem thematischen Bogen schlagen wir Brücken ins Quartier, in die Vergangenheit und in die Zukunft. In manchen Projekten geht es um Kunstwerke, die einen fixen Ort im Gebäude finden sollen; andere Projekte haben einen temporären Charakter und sind nur für eine gewisse Zeit geplant.

Ein Projekt konnte 2020 bereits realisiert werden: In Zusammenarbeit mit der Stadt Bern lud die Arbeitsgruppe das Künstlerduo Michael Meier und Christoph Franz ein, sich Gedanken zu den anstehenden Veränderungen im Quartier zu machen. Die Künstler schlugen vor, aus den Baumstämmen, die auf der Baustelle zwischenzeitlich als Deckenabstützungen dienten, neue Haustüren für das Quartier zu bauen. Drei alte Haustüren wurden so durch neu gebaute Duplikate aus Warmbächli-Holz ersetzt. Die alten Haustüren werden nun im Holligerhof 8 eingebaut werden. So verzahnen sich das bestehende und neu gebaute Quartier auf sichtbare Weise miteinander.

AG Lebensmittel

Mitglieder: Eva Cornelia Arn, Laila Burla, Mila Brändli, Nadja Frei, Matthias Gunsch, Anna Hachfeld, Aline Henzelmann, Christian Hug, Anna Koehl, Lea Künzli, Resu Leibundgut, Marianne Lenz, Nicholas Pohl, Lisa Sollberger, Annsophie Suntheim, Simone Suter, Franziska. Zihlmann, Barbara Zimmermann

Kontakt solawi@lists.warmbaechli.ch

Im vergangenen Jahr setzte sich die AG Lebensmittel mit der Organisation der verschiedenen Teilbereiche FoodCoop, Nahrungsmittel-Depot und SoLaWi (Solidarische Landwirtschaft) auseinander. Mit dem Wegzug von FoodCoop, existiert die AG Lebensmittel nun seit Anfang 2021 mit zwei Sub-AGs: AG Depot und AG SoLaWi-cestlavie.

Immer wieder war die Raumfrage ein Thema: Wo im Haus der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli ist ein Depot möglich und wo können die wöchentlichen Lieferungen des SoLaWi-Gemüses untergebracht werden? Für das Depot, sowie für das Projekt Feldmoos zeichnen sich aktuell verschiedene Möglichkeiten ab.

Die AG SoLaWi hat ihre Zusammenarbeit mit der Landwirtschafts-Kooperation Feldmoos weiterentwickelt, unter anderem an einer gemeinsamen Sitzung mit Vertreter*innen des Betriebs und des Vereins im August 2020. Am 29. Oktober stellte sich die AG Lebensmittel (damals auch noch mit FoodCoop) im Plenum der Wohnbaugenossenschaft vor. So konnten neue Leute angesprochen und die Mitgliederzahl der AGs erhöht werden.

Die Kerngruppe der AG SoLaWi «Holliger im Feldmoos» hat von Frühling bis November 2020 regelmässig am Dienstag mit zwei bis vier Leuten auf dem Betrieb mitgearbeitet sowie am 14. November 2020 einen erfolgreichen Aktionstag durchgeführt. Ab 27. April 2021 wird diese Arbeit mit noch mehr Aktiven weitergeführt.

Die Umfrage im März 2021 hat ergeben, dass im Frühjahr 2022 bereits mit mehr als 20 Abos (kleinen und grossen) gestartet werden kann.

AG Reden und Entscheiden

Mitglieder: Christoph Frei, Stefan Geissbühler, Matthias Hui, Claudia Luder, Monika Hager, Andrea Meier, Hansueli Nägeli, Florian Weber, Nina Siery (bis Ende Feb. 2021), Ilja Fanghänel (bis Ende Feb. 2021), Daniela Nötzli (ab Jan. 2021)

Kontakt: reden@lists.warmbaechli.ch

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

Die AG hat sich vor allem mit der Frage befasst, wie das Zusammenwohnen im Warmbächli organisiert werden kann / soll / muss. Welche Gremien braucht es, womit müssen sie sich beschäftigen, wer entscheidet. Dazu wurde ein Plenum am 2. September 2020 physisch und mit Schutzkonzept und eine Retraite am 29. November 2020, online durchgeführt. Danach folgten zwei Online-Foren am 23. Februar und am 7. April 2021. Mit den daraus resultierenden Diskussionen und Anregungen konnte die AG Ergänzungen im Organisationsreglement erarbeiten, die der GV 2021 zur Genehmigung unterbreitet werden

Zudem ist die AG der Frage von geeigneten Gefässen für Genosschafter*innen, welche nicht im Warmbächli wohnen werden, nachgegangen. Und wie jedes Jahr wurden kleinere Projekte mit Moderationsaufgaben unterstützt, unter anderem Plena, Generalversammlung und Verwaltungsretraite.