

FAB-A 2011



**GENOSSENSCHAFT FAB-A
JAHRESBERICHT 2011**



ÜBERSICHT PER 31.12.2011

- Genossenschaft FAB-A: 50 GenossenschafterInnen
- Anteilscheinkapital: CHF 108'000.- (= 54 Anteilscheine)
- Bilanzsumme: CHF 600'000.-
- Darlehen: CHF 400'000.-
- Förderbeitrag Kanton Bern 2011: CHF 20'000.- (Total CHF 45'000.-)
- Investition in Wohnsiedlung FAB-A Fabrikgässli: CHF 330'000.-

ENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT IM 2011

- im Berichtsjahr wurden acht neue GenossenschafterInnen aufgenommen
- es resultierte ein Zuwachs an Darlehen von CHF 334'350.-
- die Mailingliste von Interessierten stieg von 48 auf 54 Adressen
- der letzte Newsletter 2011 ging an über 100 Adressen

MITGLIEDSCHAFTEN

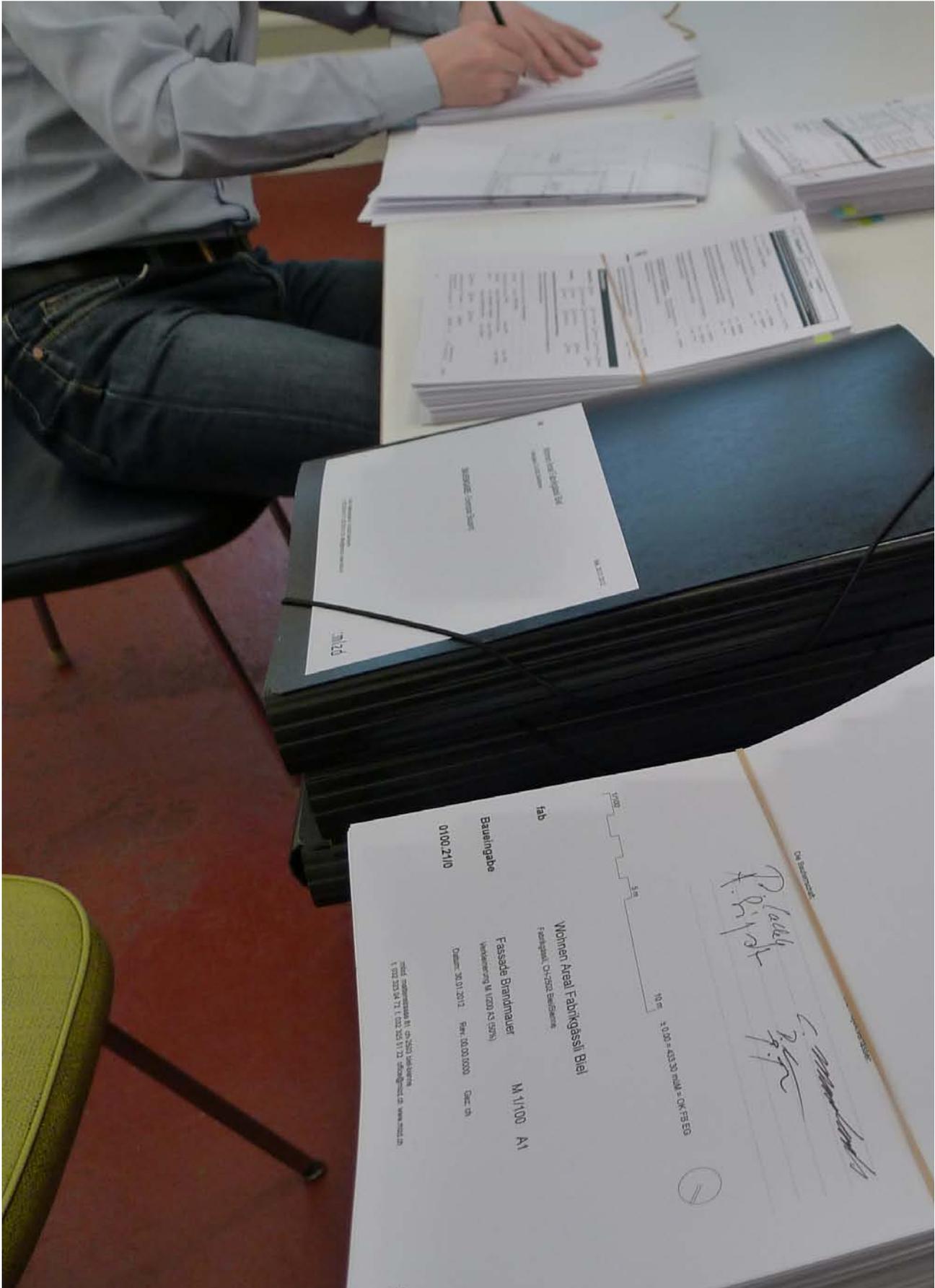
- Schweizerischer Verband für Wohnungswesen (SVW)
- Club der Autofreien der Schweiz (CAS)

DARLEHEN UND WOHNUNGSRESERVATIONEN

- Im ersten Quartal wurden 15 Pflichtdarlehen eingezahlt um sich eine Wohnung zu reservieren
- Im vierten Quartal wurden 4 Wohnungsanträge zurückgezogen und ein Wohnungsantrag gestellt
- Ende Berichtsjahr waren 12 Wohnungen reserviert
- Nebst den 12 Pflichtdarlehen wurde der FAB-A fünf weitere finanzielle Darlehen gewährt
- die Mitglieder der Verwaltung und der Kommissionen reinvestierten auch in diesem Jahr ihre Entschädigungen in die Genossenschaft

CHRONOLOGIE

01.01.2011	Übernahme des Grundstücks am Fabrikgässli
31.01.2011	1. ausserordentliche Generalversammlung: Siedlungskonzept, Vermietungs- und Organisationsreglement werden angenommen
27.04.2011	1. ordentliche Generalversammlung: Vorprojekt 1 wird präsentiert
10.08.2011	Verwaltung verabschiedet Vorprojekt 2
20.12.2011	2. ausserordentliche Generalversammlung: Bauprojekt wird verabschiedet



BERICHT DER VERWALTUNG

Im Jahr 2011 hatte die Verwaltung in 15 ordentlichen Sitzungen intensiv den Entwicklungsprozess beraten und im Rahmen ihrer Verwaltungskompetenzen die Entscheidungen getroffen. Bis zur ersten ordentlichen Generalversammlung vom 27.4. setzte sich die Verwaltung aus den Mitgliedern Bettina Cadetg, Marina Zappatini, Claude Marbach, Michael Rothenbühler, Daniel Sigrist und Thomas Zahnd zusammen. An der Generalversammlung wurde Luca Bösch neu als siebtes Mitglied in die Verwaltung gewählt.

Die Verwaltung hat 435 Sitzungs-, Vorbereitungs-, Abklärungs- und Protokollstunden aufgewendet. Nebst dem Projekt war der partizipative Planungsprozess und das engagierte Mitmachen vieler Genossenschafterinnen und Genossenschafter an den Werkstätten und Versammlungen ein besonderes Highlight im ersten, ganzjährigen Verwaltungsjahr der Genossenschaft FAB-A.

Die Hauptthemen waren die Planung der Wohnsiedlung Fabrikgässli und deren Finanzierung. Bis Mitte August war die Verwaltung intensiv mit der Entwicklung des Vorprojektes beschäftigt. Nach der Genehmigung des Vorprojektes am 10.8. ging es gleich nahtlos weiter mit dem Bauprojekt. Die Verwaltung hatte sich zum Ziel gesetzt, Ende 2011 ein tragfähiges Bauprojekt zu verabschieden. Dank der engagierten Arbeit aller Beteiligten konnte dieses ehrgeizig gesteckte Ziel erreicht werden. An dieser Stelle ein grosses Merci an alle Beteiligten! An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 20.12. konnte die Verwaltung ein sowohl architektonisch als auch ökonomisch tolles Projekt zur Abstimmung vorlegen.

Für die Verwaltung zeitintensiv war auch die Vorbereitung und Durchführung der insgesamt sechs Werkstatt-Veranstaltungen und der drei Generalversammlungen (eine ordentliche und zwei ausserordentliche Versammlungen am 31.1, 27.4. und 20.12). Schliesslich mussten die Veranstaltungen bis zum letzten Detail (z.B. Kinderhütendienst) vorbereitet und organisiert werden.

Ein weiteres, für uns nicht sehr erfreuliches Thema, war die Klärung der Situation mit den BesetzerInnen. Aufgrund des Projektfortschritts hat die FAB-A die Stadt Biel im März aufgefordert, den BesetzerInnen die Gebrauchsleihverträge zu kündigen. Kurz darauf stellte sich heraus, dass das erste Vorprojekt noch nicht zielführend ist und sich die Planungszeit verlängert. Die Stadt Biel wollte aus politischen Gründen den BesetzerInnen die gekündigten Verträge nicht verlängern. Die FAB-A ihrerseits befürwortet die Zwischennutzung, konnte aber aus Haftungsgründen keine Verträge abschliessen. Die Stadt Biel und die FAB-A haben sich geeinigt, das Räumungsverfahren einzuleiten, das Verfahren aber zeitlich auf den Projektfortschritt und Baubeginn abzustimmen. Das Advokaturbüro Lorenz Fellmann hat im Namen der FAB-A und im Auftrag der Stadt Biel die nötigen Schritte eingeleitet. Die Kosten des Advokariats werden von der Stadt Biel übernommen, da sich diese im Baurechtsvertrag verpflichtet hat, die Liegenschaften der FAB-A geräumt zu übergeben. Der Genossenschaft verbleiben unbezahlte Energierechnungen von einigen tausend Franken.



BERICHT BAUKOMMISSION

Die Baukommission konstituierte sich nach der ausserordentlichen GV vom 31.1. und setzt sich aus den Mitgliedern Michael Rothenbühler, Daniel Sigrist und Thomas Zahnd zusammen. Die Aufgaben und Kompetenzen sind im Organisationsreglement und dem Siedlungskonzept der FAB-A definiert. Bereits am 7.2. fand die erste Sitzung statt. In der Regel wurden alle 2 Wochen eine mehrstündige Sitzung mit :mlzd und weiteren Fachplanern durchgeführt. Im Berichtsjahr fanden insgesamt 25 Sitzungen statt. Im Rahmen von 6 Werkstätten konnten sich alle interessierten GenossenschafterInnen aktiv am Planungsprozess beteiligen. Die aktuellen Pläne wurden jeweils vorgängig auf www.fab-a.ch aufgeschaltet. Insgesamt hat die Baukommission für die ihr zugewiesenen Aufgaben 446 Stunden aufgewendet. Das Budget konnte eingehalten werden.



Die wichtigsten Meilensteine:

27.4. - Vorprojekt 1

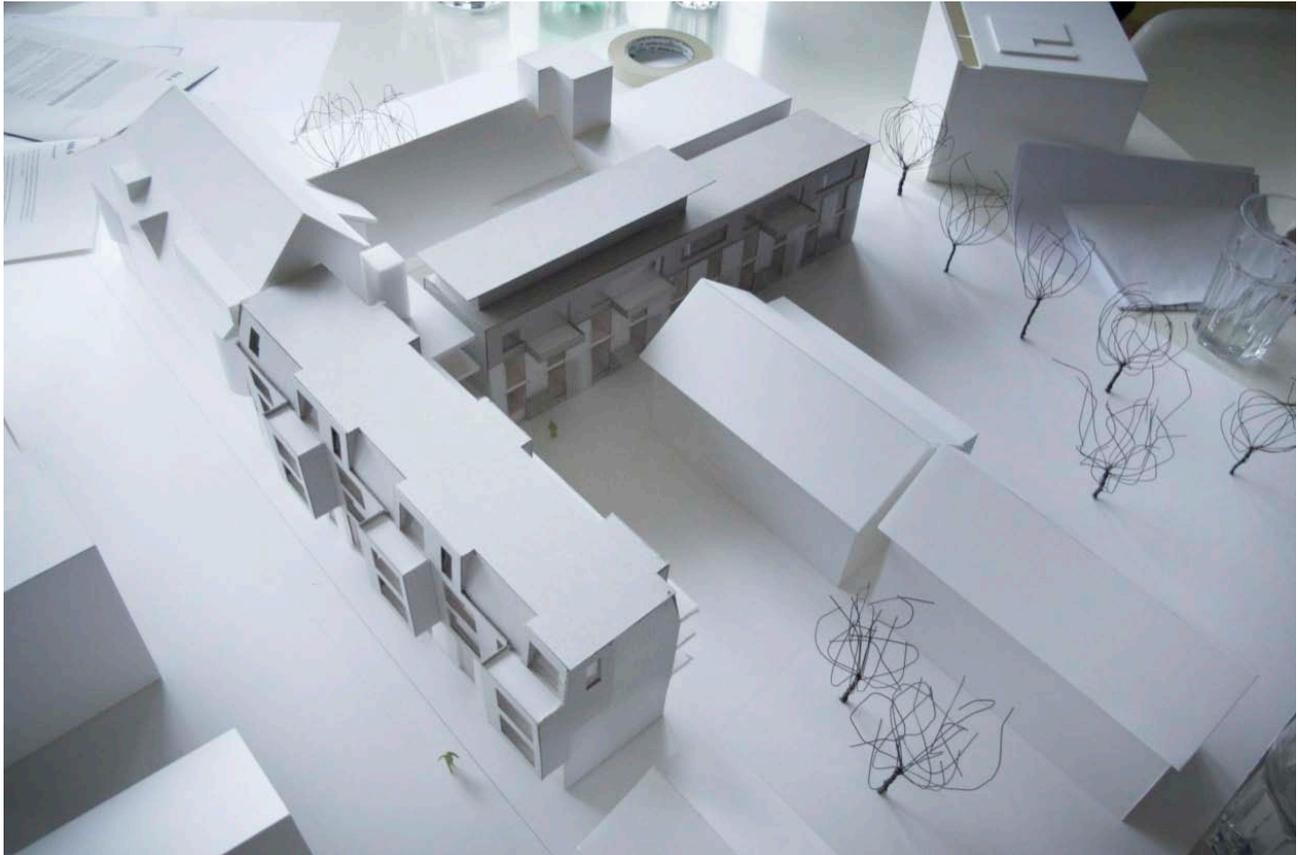
An der 1. ordentlichen Generalversammlung wurde von :mlzd ein städtebaulich und architektonisch sehr interessantes Projekt präsentiert. Es zeigte sich aber, dass die Kosten unseren Budgetvorgaben nicht entsprachen. Trotz einer anschliessend intensiven Überarbeitung des Projektes bis Mitte Mai musste die Baukommission bemängeln, dass die Kosten deutlich über den gesetzten Zielen lagen. Die Baukommission beschloss in Absprache mit :mlzd, ein neues Projekt zu entwickeln. Selbstverständlich blieb das Siedlungskonzept Basis der Entwurfsarbeit und dank der ausserordentlichen kooperativen Zusammenarbeit mit :mlzd konnten wir schon bald wieder intensiv über neue Entwurfsansätze diskutieren. Die neuen Ideen wurden an der Werkstatt vom 15. Juni innerhalb der Genossenschaft diskutiert. Die anfangs Jahr geplante Baueingabe auf Mitte August konnte nicht eingehalten werden und musste um ca. fünf Monate verschoben werden.

10.8. - Vorprojekt 2

Am 10.8. konnte die Verwaltung auf Antrag der Baukommission das Vorprojekt verabschieden und den Startschuss für die nächste Planungsphase geben. Eine erste, äusserst intensive Planungsphase konnte somit erfolgreich abgeschlossen werden. Das mittlerweile mehrfach überarbeitete Vorprojekt erfüllte weitgehend die Vorgaben und bewegte sich auch im Rahmen der bugetierten Kosten.

20.12. - Bauprojekt und Baueingabeprojekt

Nach einer intensiven Planungsphase, ergänzt durch zwei Werkstatt-Veranstaltungen, haben :mlzd zusammen mit b+p Baurealisation und den anderen Fachplanern ein Bauprojekt inkl. detailliertem Kostenvoranschlag erarbeitet. Weil die Zeit nicht stehen blieb, wurde parallel zum Bauprojekt (inkl. der detaillierten Kostenberechnung) bereits am Baueingabeprojekt weitergearbeitet. Aufgrund einer Stellungnahme des Fachausschusses für Planungs- und Baufragen der Stadt Biel musste z.B. die Gliederung der Fassade überarbeitet werden. Darum wurde an der 2. ausserordentlichen Generalversammlung gleich über zwei Projektstände informiert, diskutiert und entschieden.



FINANZIERUNG

Die Baukommission hat zusammen mit der pro ressource GmbH (Finanzierungsspezialisten) intensiv an der Finanzierung gearbeitet. Seit Mitte September wurden 15 verschiedene Finanzinstitute angefragt. Die meisten Banken waren aber nicht bereit, die von uns angestrebten 6,13 Millionen Franken zu finanzieren. Gründe für die Zurückhaltung der Banken waren: der Standort Biel, die Rechtsform Genossenschaft, vergleichsweise eher teure Genossenschaftswohnungen, Land im Baurecht gekoppelt mit der im Baurecht vereinbarten Autofreiheit. Ende Berichtsjahr waren wir noch intensiv mit der Coop-Bank am verhandeln. Ein von der Bank beauftragter Schätzungsexperte prüfte das Projekt und wir hoffen, im neuen Jahr von der Bank einen positiven Bericht zu erhalten.



KENNDATEN BAUEINGABEPROJEKT

(Flächenberechnung nach SIA 416)

Grundstückfläche (GSF): 1'536.4 m²
 Gebäudegrundfläche (GGF): 713.6 m²
 Umgebungsfläche (UF): 822.8 m²

Geschossfläche (GF): 2'470.5 m²
 Hauptnutzfläche (HNF): 1'682.8 m²
 Gebäudevolumen (GV): 8'613.0 m³

Wohnungsspiegel

20 Wohnungen
 4 x 5.5 Zimmer Duplexwohnungen
 1 x 4.5 Zimmer Duplexwohnung
 5 x 4.5 Zimmer Geschosswohnungen
 3 x 3.5 Zimmer Geschosswohnungen
 4 x 2.5 Zimmer Geschosswohnungen
 3 x 1.5 Zimmer Wohnatelier

Multifunktionsraum, Waschsalon, Gästezimmer

100 Veloabstellplätze davon
 56 gedeckte Langzeitparkplätze (8 Spezialvelos)
 44 Kurzzeitparkplätze

Anlagekosten (Budgetiert): CHF 7'750'000.--



BERICHT BETRIEBSKOMMISSION

Die Betriebskommission nahm ihre Arbeit im März 2011 auf. Mitglieder der Betriebskommission sind: Bettina Cadetg, Marina Zappatini, Luca Bösch (gleichzeitig auch in Verwaltung tätig) und Michael Gerber. Die Betriebskommission traf sich 2011 vier Mal zu mindestens zweistündigen Sitzungen. Folgende Aufgaben wurden im Berichtsjahr bearbeitet:

Mietzinsmodell

Die Genossenschaft FAB-A arbeitet mit dem Modell der Kostenmiete. Damit sich die an Wohnungen interessierten GenossenschafterInnen für eine Wohnung entscheiden können, brauchen sie Angaben zur zukünftigen Wohnungsmiete und dem Pflichtdarlehen. Obwohl die effektive Gesamt-Kostenmiete beim heutigen Stand des Projekts noch nicht feststehen kann, ging es darum trotzdem möglichst verbindliche Mieten zu eruieren. Diese Punkte wurden geklärt:

- Die Kosten für die gemeinschaftlichen Räume und Flächen (z.B. Gemeinschaftsraum, Waschsalon, Erschliessung, Haustechnik) werden auf allen Parteien zu gleichen Teilen verteilt.
- Die 20 Wohnungen im Projekt FAB-A haben unterschiedliche Qualitätsmerkmale. Bei der Berechnung der Mieten berücksichtigen wir nicht nur in der Grösse der Wohnungen (Quadratmeter), sondern auch ihre Anordnung (Geschosswohnung, Duplexwohnung), die Lage (Stockwerk, Strassenflügel, Hofflügel, Nähe zur Erschliessung) und Ausrichtung (Fassaden in mehrere Himmelsrichtungen oder einseitige Fassade). Lage und Ausrichtung machen zudem auch Aussagen zu Besonnung und Lärmexposition. Jede Wohnung wurde bezüglich dieser Kriterien bewertet und diese Werte in eine ausgefeilte Formelvorlage übertragen (von Michael und Luca erstellt). Dies erlaubt uns die Aufteilung der Kostenmiete auf einen Monatsmietzins für jede Wohnung sofort zu ersehen. Damit eine möglichst nachvollziehbare und harmonische Mietzinsabstufung resultiert, können wir die Gewichtung der einzelnen Faktoren verändern.
- Für die Höhe des Pflichtdarlehens ist die Quadratmetergrösse der Wohnung massgeblich.

Im November stand die ungefähre Bandbreite der Gesamt-Kostenmiete fest. Auf der Basis dieser Zahlen und des Mietzinsmodells konnten für jede Wohnung eine maximale und minimale Monatsmiete berechnet und kommuniziert werden. Der Verständlichkeit halber wurden die Angaben zu Miete und Pflichtdarlehen in einem vereinfachten Planschnitt dargestellt.

Vorbereiten und Durchführen der Wohnungsverteilung unter den GenossenschafterInnen mit Wohnungsantrag

Nachdem die Berechnungen für Mieten und Pflichtdarlehen von der Verwaltung überprüft worden waren, bereiteten wir die Verteilung der Wohnungen vor. Das Vermietungsreglement der FAB-A macht verbindliche Angaben zur Wohnungsverteilung und Mindestbelegung einer Wohnung. Bevor diese reglementarischen Vorgaben zum Tragen kommen, erhalten alle WohnungsbewerberInnen die Möglichkeit ihre Wunschwohnung zu benennen und mit anderen BewerberInnen in einem Workshop eine Konsenslösung auszuhandeln. Im Januar 2012 findet dieser Workshop statt.

Vorbereiten der Mietvertragsdokumente

Der schweizerische Verband für Wohnungswesen SVW stellt Vorlagen für Mietverträge in Wohngenossenschaften bereit. Diese Vorlagen hat Bettina gesichtet. Damit wir sie einsetzen können, müssen wir diese 2012 überarbeiten und insbesondere mit Zusätzen zur Autofreiheit ergänzen.





BERICHT PROJEKTENTWICKLUNGSKOMMISSION

Der ursprüngliche Plan, in einer kleinen Gruppe von Genossenschaftler verschiedene Kontakte gegen aussen aufzubauen, zerschlugen sich relative rasch. Das für die Projektentwicklungskommission verantwortliche Verwaltungsmitglied schaffte es nicht einmal, eine Startsitzenz zu organisieren. Dies hat sicherlich damit zu tun, dass in der hektischen Zeit zwischen April und August keine Kapazitäten übrig blieben, um das Ganze ins Rollen zu bringen. Trotz dem Nichtaktivieren der Kommission wurden verschiedene, wichtige Kontakte geknüpft.

Mitglieder der Projektentwicklungskommission sind: Bettina Cadetg, Nathalie Lauber, Stefan Hoffmann und Claude Marbach.

Club der Autofreien der Schweiz CAS

Die Genossenschaft trat dem Club bei und konnte im Rahmen einer Veranstaltung in Winterthur die autofreie Wohnsiedlung FAB-A Fabrikgässli vorstellen.

SVW Schweiz, SVW Regionalverband Bern – Solothurn / IG Biel

Die Genossenschaft ist seit 2011 Mitglied des SVW und des SVW Regionalverbandes Bern – Solothurn / IG Biel.

Der Schweizerischer Verband für Wohnungswesen (SVW) zählt heute mehr als 1'000 Mitglieder, die landesweit gegen 140 000 Wohnungen besitzen. Er bietet für seine Mitglieder verschiedene Dienstleistungen an in den Bereichen Beratungen, Finanzberatung, Rechtsdienst, Weiterbildung, Fachpublikationen, Wohnungsabnahme u.a.

Der Regionalverband Bern-Solothurn ist der Interessenvertreter von 140 Wohnbaugenossenschaften mit 17'214 Wohnungen und 35 Einzel- und Fördermitgliedern im Gebiet Bern - Solothurn. Ziel des Regionalverbandes ist es, seine Mitgliedern untereinander sowie mit der lokalen Politik und der Öffentlichkeit zu vernetzen.

Die IG Biel engagiert sich momentan stark dafür, mit der Stadt Biel einen Rahmenvertrag für die anstehenden Erneuerungen der Baurechtsverträge auszuhandeln. Eine weitere wichtige Arbeit der IG Biel ist die Organisation von Aktivitäten im kommenden UNO-Jahr der Genossenschaften (212). Ausserdem hat ein Mitglied der IG Biel verschieden politische Vorstösse im Stadtrat zugunsten der Förderung der Genossenschaften lanciert.

Aus fachlichen Gründen haben sich Claude Marbach und Bettina Cadetg die Arbeit geteilt, den Sitzungen einzeln oder gemeinsam beizuwohnen und sich in Fachgruppen zu engagieren. Claude ist in der Arbeitsgruppe zum UNO Genossenschaftsjahr aktiv.



BERICHT GESCHÄFTSSTELLE

Die Aufgaben der Geschäftsstelle der Genossenschaft FAB-A sind vielfältig und reichen von der Buchhaltung über die Betreuung der Website bis hin zum bereitstellen von Unterlagen für die verschiedenen Kommissionen. Die Geschäftsstelle wird von Ueli Denzler geleitet.

Hauptaufgaben der Geschäftsstelle:

Zahlungsverkehr / Buchhaltung

- kontrollieren und zahlen der Rechnungen
- erstellen des Buchhaltungs-Abschluss 2010 sowie Budget 2011 in Zusammenarbeit mit der Verwaltung
- prüfen des Abschlusses durch die Revisionstelle Meichtry Treuhand AG
- führen der Buchhaltung 2011

Mitglieder und Interessenten

- bearbeiten der Neueintritte
- nachführen der Mitglieder-, Bewerber- und Interessentenlisten
- erfassen von Anträgen oder Anregungen der GenossenschafterInnen
- administrative Unterstützung der Verwaltung und der Kommissionen

Wohnungsanträge, Wohnungsreservationen und Darlehen

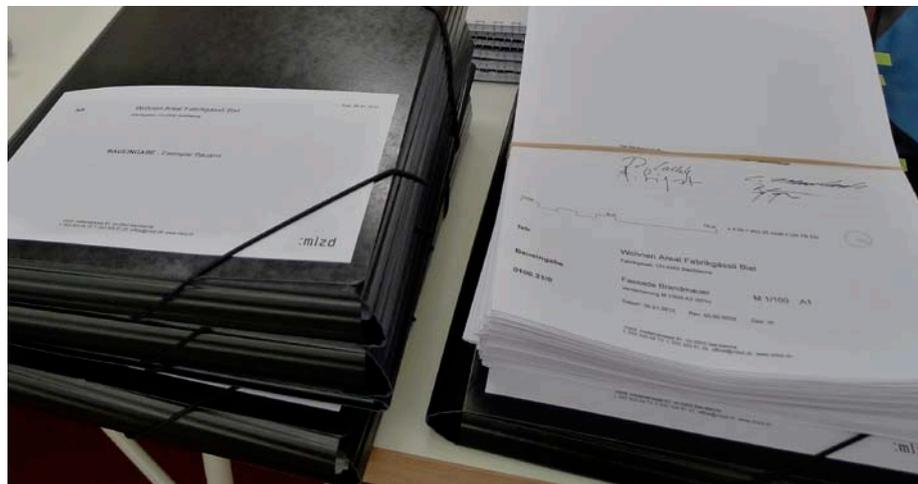
- erfassen und bearbeiten der Wohnungsanträge
- erstellen und verwalten der Darlehensverträge

Öffentlichkeit

- zustellen von Informationen an GenossenschafterInnen und/oder Wohnungsinteressenten
- bewirtschaften und aktualisieren der Website www.fab-a.ch
- verfassen der Newsletters

Administration

- verwalten und archivieren aller Dokumente
- einrichten und bewirtschaften eines neuen FAB-A Servers



FAB-A UND :mlzd - BERICHT DES ARCHITEKTEN

Seit mehr als einem Jahr - entstanden aus einer anfänglichen, spontanen Idee - arbeitet :mlzd zusammen mit der FAB-A an einem konkreten Wohnprojekt, das auf verschiedenste Umstände Rücksicht zu nehmen hat. Es zeigte sich, dass Bauvorhaben im urbanen Umfeld immer komplexer werden. In erster Linie steht da die Bauherrschaft, die den Wunsch hat, ein möglichst optimiertes Projekt in jeglicher Hinsicht zu erhalten. Nachbarschaften, Behörden, Energielabel, Stadtbildkommission, die umbaute Situation verlangen auch nach architektonischen Lösungen, die die jeweiligen spezifischen Anforderungen auf den Punkt bringen.

Die Hauptaufgabe des Architekten liegt darin, all diese einzelnen Bedürfnisse zu einem optimalen Ganzen zusammenzufügen. Dem Ganzen soll natürlich nicht angesehen werden, dass verschiedenste Anforderungen auf die Lösungsfindung eingewirkt haben. Die konzeptionelle Einheit, das Erkennen einer Grundidee, hier sollte die Herausforderung beziehungsweise der Anspruch des Architekten einsetzen.

Der nachfolgende kurze Beschrieb beschreibt, was auf Modellen und Plänen viel besser ersichtlich ist, nämlich die Grundidee der Wohnsiedlung FAB-A am Fabrikgässli.

Die Genossenschaft FAB-A plant am zentral gelegenen Fabrikgässli in Biel eine autofreie Siedlung mit Wohnraum für mindestens 40 bis 50 Personen. Die nachhaltige Bebauung zeichnet sich durch ein vielfältiges Wohnungsangebot im urbanen Umfeld aus. Gemeinschaftlich genutzte Räume, wie ein Multifunktionsraum, ein Gästezimmer und die grosszügige Dachterrasse mit Waschsalon ergänzen und erweitern den privaten Wohnraum der 17 Wohnungen und drei Wohnateliers.

Das Projekt gliedert sich in zwei Volumen. Längs zur Neuengasse bildet das Stadthaus einen klaren Abschluss des Strassenraumes. Hofseitig liegt das Hofhaus an der 56m langen Brandmauer des Nachbargebäudes. Im Erdgeschoss sind strassenseitig der Multifunktionsraum und die Wohnateliers vorgesehen. Hofseitig bildet das Fabrikgässli den direkten Zugang zu den fünf Duplexwohnungen. Die darüberliegenden Geschosse werden über eine aussenliegende Treppenanlage mit Lift und Laubengängen erreicht.

Nun stellen wir uns der Herausforderung, das Gedachte, lang Diskutierte und dann Gezeichnete unseren hohen Ansprüchen entsprechend in die Realität umzusetzen. Wir freuen uns auf diese Arbeiten und sind gespannt auf das Resultat.



VERFASSER

Verwaltung Genossenschaft FAB-A
Geschäftsstelle Genossenschaft FAB-A
Baukommission Genossenschaft FAB-A
Betriebskommission Genossenschaft FAB-A
Projektentwicklungskommission Genossenschaft FAB-A

ADRESSE

Genossenschaft FAB-A
Rechbergerstrasse 1
Postfach 938
2501 Biel/Bienne

info@fab-a.ch
www.fab-a.ch