

# **FAB-A 2022**



**GENOSSENSCHAFT FAB-A  
COOPERATIVE FAB-A**

**JAHRESBERICHT 2022  
RAPPORT ANNUEL 2022**



Foto / Photo : © Stefan Hofamnn, fotostudio ph7

## **INHALT / TABLE DES MATIERES**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. VORWORT / AVANT-PROPOS.....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>2. ÜBERSICHT / VUE D'ENSEMBLE.....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>3. VERWALTUNG / CONSEIL D'ADMINISTRATION .....</b>                                 | <b>9</b>  |
| <b>4. SIEDLUNGSAKTIVITÄTEN / ACTIVITES DU LOTISSEMENT .....</b>                       | <b>11</b> |
| <b>5. BETRIEBSKOMMISSION / COMMISSION DE GESTION .....</b>                            | <b>17</b> |
| <b>6. PROJEKTENTWICKLUNGSKOMMISSION / COMMISSION DE DEVELOPPEMENT DE PROJET .....</b> | <b>19</b> |
| <b>7. FINANZBERICHT / RAPPORT DES FINANCES.....</b>                                   | <b>21</b> |





Foto / Photo : © Stefan Hofamnn, fotostudio ph7



# 1. VORWORT / AVANT-PROPOS

2022 a été une année de changements pour FAB-A. Qui dit changements, dit réflexions et discussions de fond, remises en question, nouvelles idées et motivation mais aussi insécurité, craintes et débats. La vie quoi. Le conseil d'administration dans sa nouvelle composition s'engage pour que FAB-A reste une coopérative innovante, sociale, écologique et participative.

Pour que la Ruelle de la Fabrique 1 continue à être un habitat soigné et confortable, le conseil d'administration, épaulé par les commissions de gestion et des finances, a notamment octroyé des fonds pour la rénovation du mobilier de jardin et de la pergola.

Le conseil d'administration de FAB-A a aussi à cœur de soutenir les projets visant à soigner le lien entre les habitant-e-x-s du lotissement. Dans ce cadre, le groupe culturel de la Ruelle de la Fabrique a proposé des activités très diverses pour les 3<sup>rd</sup> Fridays, réussissant ainsi à toucher des publics variés, qu'ils soient internes ou externes. Une fête de quartier pour laquelle la route a été bloquée a permis de réunir les habitant-e-x-s de la Plänke et les quatre réunions de maison de cette année ont permis de discuter de vive voix de questions diverses concernant la vie commune dans le lotissement.

Suite aux projets Gurzelen+ et Blumenstrasse Nord qui n'ont pas eu les résultats escomptés, le nouveau conseil d'administration a éprouvé besoin de relancer des discussions de fonds avec toutes les membres de la coopérative sur le développement futur de FAB-A avec deux ateliers qui ont eu lieu à la fin de l'été et à l'automne.

L'année s'est terminée en beauté par la mise en ligne du nouveau site internet de FAB-A créé par Michael Rothenbühler (co.dex) et illustrées par les images que Stefan Hofmann (fotostudio ph7) a mises généreusement à disposition. Le design et la structure du site ont été redéfinis et la compatibilité avec les smartphones établie. Ceci a permis de faire un nettoyage et une remise à jour les contenus nécessaires après 12 ans d'existence. De plus, le site internet est maintenant bilingue allemand / français.

2022 war für FAB-A ein Jahr der Veränderungen. Und wie das im Leben so ist, bringen Veränderungen grundsätzliche Überlegungen, Diskussionen, Hinterfragungen, neue Ideen und Motivation mit sich, aber auch Unsicherheit, Ängste und Debatten. Die Verwaltung setzt sich in ihrer neuen Zusammensetzung dafür ein, dass die FAB-A eine innovative, soziale, ökologische und partizipative Genossenschaft bleibt.

Damit das Fabrikgässli 1 weiterhin ein gepflegter und komfortabler Lebensraum bleibt hat die Verwaltung, in Zusammenarbeit mit der Betriebs- und Finanzkommission, Mittel für die Renovierung der Gartenmöbel und der Pergola bereitgestellt.

Soziokulturelle Projekte zu unterstützen, welche den Austausch in der Nachbarschaft, aber auch mit sämtlichen Mitgliedern fördern, liegt der Verwaltung am Herzen. In diesem Zusammenhang bot die Kulturgruppe des Fabrikgässlis an den 3<sup>rd</sup> Fridays sehr unterschiedliche Aktivitäten an und schaffte es interne und externe Publikum anzusprechen. Ein Quartierfest mit Strassenperre brachte die Bewohnenden der Plänke zusammen. und die vier Hausversammlungen in diesem Jahr boten die Gelegenheit, verschiedene Fragen zum Zusammenleben in der Siedlung aus erster Hand zu besprechen.

Nachdem die Projekte GURZELEN+ und Blumenstrasse Nord nicht die erhofften Ergebnisse gebracht hatten, wuchs das Bedürfnis der neuen Verwaltung, mit zwei Workshops, die im Spätsommer und Herbst stattfanden Grundsatzdiskussionen mit allen Genossenschaftsmitglieder über zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der FAB-A zu führen.

Das Jahr endete mit der Aufschaltung der neuen Website, gestaltet von Michael Rothenbühler (co.dex) und illustriert mit Fotos von Stefan Hofmann (fotostudio ph7). Das Design, die Struktur der Website wurde neu definiert und die Kompatibilität für Smartphones hergestellt. Dies hat eine Bereinigung und Aktualisierung der Inhalte ermöglicht, welche nach 12 Jahren notwendig wurde. Ausserdem ist die Website nun zweisprachig Deutsch / Französisch.

Für die Verwaltung / Pour le conseil d'administration  
Emmanuelle Houlmann

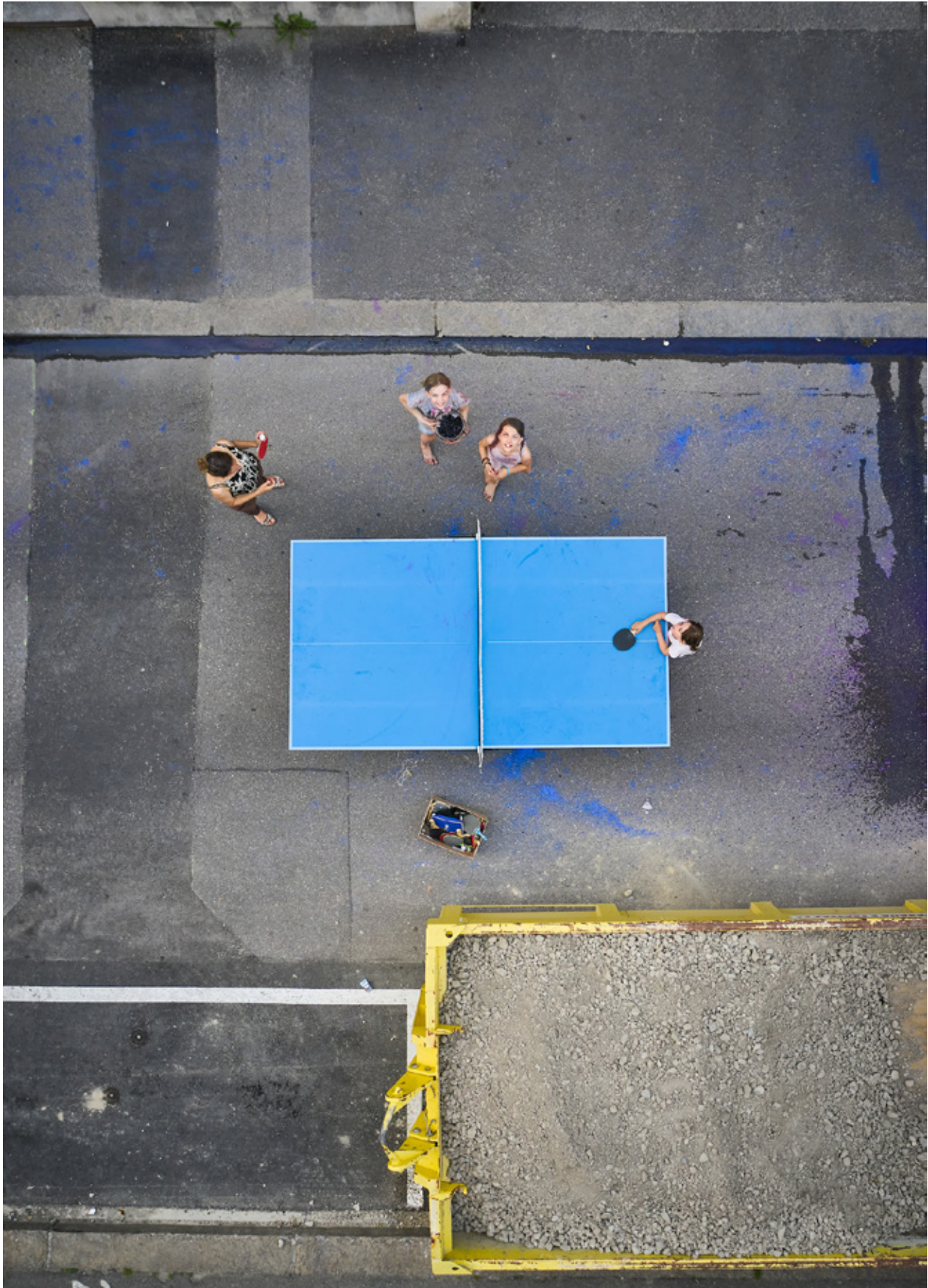


Foto / Photo : © Stefan Hofamnn, fotostudio ph7

## 2. ÜBERSICHT / VUE D'ENSEMBLE

### 91 Mitglieder per 31.12.2022 / 91 membres au 31.12.2022

3 Mitglieder sind 2022 der Genossenschaft FAB-A beigetreten  
 7 Mitglieder haben ihre Mitgliedschaft gekündigt  
 3 personnes sont devenues membres de la coopérative FAB-A en 2022  
 7 membres ont résilié leur adhésion

### 20 Mietparteien / 20 Appartements

Alle Wohnungen sind vermietet.  
 Tous les appartements sont loués.

### Verwaltung / Conseil d'administration

Giovanna Massa (Präsidium / Présidence)  
 Herbert Schmid (Finanzen / Finances)  
 Roman Tschachtli (Sekretariat / Secrétariat)  
 Andrea Feller (Projektentwicklung / Développement de projet)  
 Johannes Weisser (Betrieb / Gestion)  
 Emmanuelle Houlmann (Kommunikation / Communication)

### Projektkommission / Commission de développement de projet

Andrea Feller  
 Michael Rothenbühler (bis 18. Oktober 2022 / jusqu'au 18 octobre 2022)  
 Thomas Zahnd (bis 18. Oktober 2022 / jusqu'au 18 octobre 2022)

### Betriebskommission / Commission de gestion

Marina Zappatini  
 Johannes Weisser  
 Michael Rothenbühler (bis 11. Mai 2022 / jusqu'au 11 mai 2022)  
 Melf Ehlers (ab Juni 2022 / depuis juin 2022)

### Finanzkommission / Commission des finances

Emmanuelle Houlmann  
 Herbert Schmid  
 Thomas Zahnd

### Buchhaltung, Jahresabschluss / Comptabilité, bilan annuel

Thomas Zahnd

### Geschäftsstelle / Secrétariat

Thomas Zahnd  
 Michael Rothenbühler

### Mitgliedschaften / Membre de

- wbg Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger\*innen.
- wbg Coopérative d'habitation Suisse, Fédération des maître-esse-x-s d'ouvrage d'utilité publique
- wbg Bern-Solothurn und wbg ig biel / wbg Berne-Soleure et wbg ci Bienne
- egw Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger / ccl Centre d'émission pour la construction de logement
- Förderverein Terrain Gurzelen / Association de soutien du Terrain Gurzelen





Foto / Photo : © Stefan Hofamnn, fotostudio ph7



### 3. VERWALTUNG / CONSEIL D'ADMINISTRATION

#### Verwaltungsbericht

Im Jahr 2022 sind die Gründungsmitglieder der Genossenschaft Thomas Zahnd, Michael Rothenbühler, Daniel Sigrist und die Co-Präsidentin Martine Widmer aus der Verwaltung ausgetreten. An dieser Stelle nochmals – Herzlichen Dank! An der GV im Mai 2022 wurden Giovanna Massa, Andrea Feller und Herbert Schmid in die Verwaltung gewählt. Die Verwaltung hat sich viermal in alter und siebenmal in neuer Besetzung getroffen. Die neue Verwaltung arbeitete sich in die Dossiers ein und die Vorbereitung der partizipativen Workshops der Genossenschaftler\*innen zur Weiterentwicklung der FAB-A war in diesem Sinn eine gute Übung.

Am 26. August und 23. September haben die Workshops zum Thema «Ist es Zeit für FAB-B?» stattgefunden. Rund 30 Genossenschaftler\*innen der Fab-A – primär aus der Bewohnerschaft der Siedlung Fabrikgässli – haben sich über Entwicklung von Wohnraum- Form und Grösse sowie über Standorte künftiger FAB-A-Siedlungen ausgetauscht. Ist nebst dem Neubauen auch Umbauen und Umnutzen ein Thema? Zur Inspiration wurden Vorzeigeprojekte aus anderen Städten gezeigt. Zusätzlich wurden die Bedürfnisse der Genossenschaftler\*innen in Bezug auf Transparenz und Mitwirkung bei der Projektentwicklung abgeholt. Ziel dieses Prozesses war es, Leitlinien zu haben, welche die Prioritäten der FAB-A für die Entwicklung ihrer Siedlungsprojekte definieren. Die Leitlinien sind auf die neue Webseite FAB-A zu finden.

En 2022, les membres fondateurs de la coopérative Thomas Zahnd, Michael Rothenbühler, Daniel Sigrist et la coprésidente Martine Widmer ont quitté le conseil d'administration. Encore une fois un grand MERCI ! Trois nouveaux membres, Giovanna Massa, Andrea Feller et Herbert Schmid ont été élus lors de l'AG de mai. L'administration s'est réunie quatre fois dans son ancienne composition et sept fois dans la nouvelle. La nouvelle équipe a dû se familiariser avec les dossiers et la préparation d'ateliers participatifs pour les membres de la coopérative sur le thème du développement de FAB-A a été un bon exercice dans ce sens.

Les 26 août et 23 septembre ont eu lieu deux ateliers sur le thème «Est-il venu le temps de FAB-B?». Une trentaine de membres de FAB-A – des habitant-e-x-s de la Ruelle de la Fabrique principalement – ont échangé sur la forme, la taille ainsi que l'emplacement d'éventuels futurs lotissements. Outre la construction de nouveaux bâtiments, la transformation et le changement d'affectation sont-ils également des options valables? Des exemples de projets d'autres villes ont été présentés à titre d'inspiration. En outre, les besoins des membres de la coopérative en matière de transparence et de participation au développement de projets ont été recueillis. L'objectif de ce processus était de disposer de lignes directrices qui définissent les priorités de FAB-A pour le développement de ses futurs lotissements. Les lignes directrices se trouvent sur le nouveau site web de FAB-A.

Die Präsidentin / La présidente,  
Giovanna Massa

#### Erfahrungsbericht Autofreie Siedlung

Die Siedlung mit 20 Wohnungen ist seit August 2014 in Betrieb. Auch im 9. Betriebsjahr sind keine Verstösse gegen die Autofreiheit (gemäss Vermietungsreglement vom 1.2.2011) angezeigt worden. Es wurde auch keine Ausnahmegewilligung gemäss Vermietungsreglement, Ziffer 1.4 beantragt.

#### Rapport d'expérience par rapport à la règle du sans voiture

Le lotissement de 20 appartements est habité depuis août 2014. Au cours de la 9ème année, aucune infraction à la règle de vie sans voiture (selon le règlement de location du 1.2.2011) n'a été signalée. Aucune demande de dérogation n'a été déposée conformément au règlement de location, Art. 1.4.



Foto / Photo : © Stefan Hofamnn, fotostudio ph7



## 4. SIEDLUNGSAKTIVITÄTEN / ACTIVITES DU LOTISSEMENT

### FAB-A Kult-Gruppe / Groupe culte de FAB-A

Die FAB-A Kult-Gruppe hat im 2022 jeweils am 3. Freitagabends des Monats acht Anlässe organisiert (3<sup>rd</sup> Friday). Im März gab es ein Frühlingserwachen im Garten mit Feuer, gemeinsamem Essen, Tulpen und viel positiver Frühlingstimmung. Der Aprilanlass fand auf der Dachterrasse statt mit Film und Musik eines Künstlerpaars aus dem Tessin. Im Mai wurde es bunt mit Bollywood, indischem Essen, Mangolassi und einem Hintergrundfilm. Für den Junianlass holte Rosalia mit einer motivierten Kinderschar letzte Erdbeeren der Saison von einem Feld, welche danach im Garten in Form von Erdbeertörtchen und mit Prosecco genossen werden konnten.

Nach der Sommerpause gab es im September im Gemeinschaftsraum einen britisch-royalen Nachmittag und Abend mit gemeinsamem Backen von Scones und der Projektion eines Films über die verstorbene Queen. Das Oktobermotto war Läsete und stand im Zeichen von Texten und Musik mit dem Bieler Autor Sebastian Steffen und seinem Duo Wasser. Im November wurde Trashlotto gespielt, mit Würstli, Brot und Chips. Und am letzten Anlass kurz vor Weihnachten assen wir zusammen im Garten über dem Feuer Fondue.

Le groupe culte de FAB-A a organisé huit événements les troisièmes vendredis du mois (3<sup>rd</sup> Friday) en 2022. En mars, un réveil printanier a eu lieu dans le jardin avec un feu, un repas en commun, des tulipes et une ambiance printanière positive. La manifestation d'avril s'est déroulée sur la terrasse avec le film et la musique d'un couple d'artistes du Tessin. En mai la fête a pris des couleurs sur le thème de Bollywood avec des plats indiens, des lassis à la mangue de Markus et un film en toile de fond. Pour l'événement de juin, Rosalia est allée chercher les dernières fraises de la saison dans un champ avec une troupe d'enfants motivé-e-x-s. Les fraises ont ensuite été dégustées dans le jardin sous forme de tartelettes, accompagnées de prosecco.

Après la pause estivale, un après-midi et une soirée en l'honneur de la reine d'Angleterre a été organisée en septembre dans la salle commune avec la confection de scones et la projection d'un film sur la défunte souveraine. Octobre était sous le signe de la prose et de la musique avec l'auteur biennois Sebastian Steffen et son duo «Wasser». En novembre, nous avons joué au Lotto des objets-poubelle, accompagné de saucisses, de pain et de chips. Lors de la dernière manifestation, peu avant Noël, nous avons dégusté ensemble une fondue cuite au feu dans le jardin.

Für die FAB-A Kult-Gruppe / Pour le groupe culte de FAB-A  
Rosalia, Miguel, Flo, Alexandra und Isa

### Quartierfest / Fête de quartier

Am 18. Juni wurde ein Teil der Neuengasse ein paar Stunden für ein Picknick, Ping-pong, Ballspiel und Tanz auf der heissen Strasse gesperrt. Die Idee war die Quartierbewohnenden zusammenzubringen und auf die Verkehrssituation im Quartier aufmerksam zu machen. Auch sollte ein erster Schritt zur Wiederbelebung des Quartiervereins Plänke ([www.plaenke.ch](http://www.plaenke.ch)) eingeleitet werden. Der Verein hat die Verbesserung der Lebensqualität im Quartier zum Ziel, indem z.B. Nachbarschaftshilfe, Kulturleben, Verkehrsreduktion und Begrünung unterstützt werden. Mitmachen können alle.

Le 18 juin, une partie de la Rue Neuve a été bloquée pendant quelques heures pour un pique-nique, des parties de ping-pong, des jeux de balle et de la danse sur la rue chauffée par le soleil. L'idée était de rassembler les habitant-e-x-s et d'attirer l'attention sur la situation



Foto / Photo : © Stefan Hofamnn, fotostudio ph7



du trafic dans le quartier. Il s'agissait également de faire un premier pas vers la relance de l'association de quartier de la Plänke ([www.plaenke.ch](http://www.plaenke.ch)). Cette dernière vise à améliorer la qualité de vie en soutenant par exemple l'entraide de voisinage, des événements culturels, la réduction du trafic et la végétalisation. Tout le monde peut y participer.

Markus Krebs, Melf Ehlers, Christoph Lauber

### **Hausversammlungen / Réunions de maison**

An insgesamt vier Hausversammlungen (24.1., 2.5., 22.8. und 28.11.) haben sich die Bewohnenden des Fabrikgässli über kleinere und grössere Probleme ausgetauscht, wie z.B. das nächtliche Abschliessen des Veloraums, die Nachtbeleuchtung, die Wiederbelebung der verschiedenen im Aussenbereich tätigen Gruppen, die Reservation des Gästezimmers und die Anschaffung eines Beamers für den Gemeinschaftsraum. Die Hausversammlungen sind ein effektives und informelles Instrument, Informationen auszutauschen und kollektive Entscheidungen zu treffen. Die Diskussion verliefen stets konstruktiv und in angenehmer Weise.

Lors de quatre réunions de maison au total (24.1, 2.5, 22.8 et 28.11), les habitant-e-x-s de la Ruelle de la Fabrique ont discuté de petits et de grands problèmes, comme la fermeture du local à vélos la nuit, l'éclairage nocturne, la redynamisation des différents groupes actifs pour les espaces extérieurs, la réservation de la chambre d'amis et l'achat d'un beamer pour la salle commune. Les réunions de maison sont un instrument informel efficace pour échanger des informations et prendre des décisions collectives. Les discussions se déroulent toujours de manière constructive et agréable.

Philipp Blum

### **Mittagstisch / La cantine**

Der Mittagstisch hat 2022 ein paar Federn lassen müssen. Montags pausierte es ab den 2. Semester. Andere Tage haben neue Mitesser\*innen und Köch\*innen. Ansonsten herrscht Kontinuität. Das Speisenangebot beinhaltet sowohl die traditionelle Küche, modern interpretiert, als auch internationale Gerichte. Manchmal sind Gäste dabei oder irgendjemand fehlt. Mit etwas Glück und gutem Willen seitens des oder der Kochenden gibt es sogar mal Dessert. Rund um den Tisch gibt es Austausch zwischen und mit den unterschiedlichen Generationen, man erfährt was so läuft, oder fabriziert eine Idee für den nächsten 3<sup>rd</sup> Friday.

La cantine s'est un peu effritée en 2022 avec les lundis mis en mode pause au deuxième semestre. Pour les autres jours, nous avons de nouvelles personnes qui viennent manger et qui cuisinent. Sinon, la continuité est de mise. Les repas comprennent aussi bien des plats traditionnels interprétés de manière moderne que des plats internationaux. Parfois, il y a des invités ou quelqu'un manque à l'appel. Avec un peu de chance et de bonne volonté de la part des cuisinier-ère-x-s, il y a même parfois un dessert. Autour de la table, on échange entre les différentes générations, on apprend ce qui se passe ou on trouve des idées pour le prochain 3<sup>rd</sup> Friday.



Foto / Photo : © Stefan Hofamnn, fotostudio ph7



## Putztag / Journées nettoyage

Auch in diesem Jahr wurden im Mai und Oktober zwei Aufräumaktionen in der Siedlung organisiert. Wie immer nahmen zahlreiche Personen daran teil. Die Aufräumarbeiten werden immer effektiver. Um uns nach der Arbeit wieder zu stärken, bereitete Madeleine jeweils eine leckere Suppe zu.

Cette année encore, deux actions de nettoyage communes du lotissement ont été organisées au mois de mai et au mois d'octobre. Comme toujours de nombreuses personnes y ont participé et le nettoyage est toujours plus efficace. Pour nous redonner des forces après le travail, Madeleine a préparé de délicieuses soupes.

## Besuche von FAB-A / Visites de FAB-A

Im Rahmen der Ausstellung «Das rote Biel» organisierte das Neue Museum Biel (NMB) Ende Februar einen Besuch von FAB-A, der ein grosser Erfolg war. Im Frühjahr kam die junge Wohngenossenschaft «La maison d'ici» aus Yverdon, die auf der Suche nach Inspirationen war, zu einem Austausch mit uns. Im April kam auch eine Klasse des Gymnasiums von Yverdon, um sich in nachhaltigem Wohnen weiterzubilden, gefolgt von zwei weiteren Klassen im Dezember. Pool Architekten aus Zürich waren ebenfalls im September bei der FAB-A zu Besuch.

Dans le cadre de l'Exposition «Bienne la rouge» le Nouveau Musée de Bienne (NMB) a organisé une visite de FAB-A à la fin février qui a connu un franc succès. Au printemps, la jeune coopérative d'habitation «La maison d'ici» d'Yverdon en recherche d'inspirations est venue échanger avec nous. En avril, une classe du Gymnase d'Yverdon est également venue se former à l'habitat durable, suivie de deux autres classes au mois de décembre. Pool Architectes de Zürich ont également été reçus à FAB-A au mois de septembre.

## Gemeinschaftsraum, Gastzimmer / Salle commune et chambre d'ami-e-x-s

Im Gemeinschaftsraum finden verschiedene Sitzungen für die Verwaltung der FAB-A und die Aktivitäten der Siedlung statt, aber auch Sitzungen von Vereinen wie «ProVelo», «Alle Menschen», «Femstreik», «mosaik» und «IG Neuengasse». Neben verschiedenen privaten Veranstaltungen wie Geburtstagen und Jugendpartys findet alljährlich im Gemeinschaftsraum in sagemunwobenem Dasein unseres Weihnachtsbaumes auch das Güzlifest statt. Dieses Jahr veranstalteten wir hier auch unsere Neujahrsparty mit einem reichhaltigen und raffinierten kanadischen Essen, Musik zum Freudentanz inklusiv Hot Pot zum Entspannen.

Das Gästezimmer wird oft von Freund\*innen oder Verwandten benutzt, was Leben in die Siedlung bringt und die Möglichkeit bietet, neue Leute kennen zu lernen.

La salle commune, accueille différentes séances pour la gestion de FAB-A et les activités de la Ruelle de la Fabrique mais aussi les séances d'association telles que «ProVelo», «Alle Menschen», «Femstreik», «mosaik» et «IG Neuengasse». Au côté de différents événements privés tels que des anniversaires et des soirées entre jeunes, il y a par exemple la fête annuelle des biscuits qui a lieu en la présence de notre mythique sapin de Noël communautaire. Cette année, nous y avons également organisé Nouvel an avec un repas canadien copieux et raffiné, de la musique pour danser notre joie et le hot-pot pour la détente.

La chambre d'ami-e-x-s est souvent occupée par des copains ou des parents des personnes habitant à la Ruelle de la Fabrique, ce qui amène de la vie et des opportunités de rencontrer de nouvelles personnes.



Foto / Photo : © Stefan Hofamnn, fotostudio ph7



## 5. BETRIEBSKOMMISSION / COMMISSION DE GESTION

### Haustechnik und Gebäudeunterhalt / Technique et entretien des bâtiments

Im zurückliegenden Jahr 2022 wurden durch Auszug, Wohnungswechsel und Neuvermietung einfache Sanierungsarbeiten in zwei Wohnungen vorgenommen. Die Malerarbeiten und ein erneutes Aufbringen von Steinöl auf dem Fussboden konnte trotz einwöchiger Austrocknungszeit so ausgeführt werden, dass der Mietausfall minimal gehalten wurde.

Darüber hinaus waren keine relevanten Unterhaltsmassnahmen am Gebäude nötig, der notwendige Wechsel einzelner Geschirrspülmaschinen und Kühlschränke bewegt sich, entgegen den Erwartungen, in einer vergleichbaren Grösse zum vorherigen Jahr.

Im Aussenbereich wurden Sanierungsmassnahmen an der viel genutzten Pergola vollständig in Eigenleistung der Bewohnenden ausgeführt. In diesem Zuge wurden ebenfalls neue Stühle angeschafft und die alten (zukünftig für den Garten gedacht) generalüberholt.

Mit professioneller Anleitung unserer Gärtnerin Ivia, die uns einen Tag zur Verfügung stand, wurde ein gemeinsamer Gartentag durchgeführt und alle teilnehmenden Bewohnenden an der Astsäge und Gartenschere geschult.

Eine Überwachung der auf dem Dach installierten Solarthermie Anlage (Warmwassererwärmung durch Sonneneinstrahlung auf dem Dach) bestätigte deren durchgehende Funktionstüchtigkeit, Überlegungen zum Ausbau der Stromgewinnung durch die Erweiterung der PV-Anlage und zur lokalen Speicherung der gewonnenen Energie wurden angestossen. So wurde zu Testzwecken ein sogenanntes Balkonkraftwerk (genehmigungsfreies PV-Panel, dessen Strom direkt in das eigene Netz eingespeist werden kann) angeschafft. Ziel ist es mehr Flächen auf und am Gebäude zur Gewinnung von regenerativer Energie zu nutzen.

Au cours de l'année 2022, des travaux de rénovation simples ont été effectués dans deux appartements suite à des déménagements, des changements d'appartement et des nouvelles locations. Les travaux de peinture et une nouvelle application d'huile de roche sur le sol ont pu être réalisés rapidement malgré un temps de séchage d'une semaine, de sorte que la perte de loyer a pu être maintenue au minimum.

En outre, aucune mesure d'entretien importante n'a été nécessaire dans le bâtiment, le remplacement de certains lave-vaisselle et réfrigérateurs ayant été, contrairement aux attentes, comparable à l'année précédente.

A l'extérieur, les mesures d'assainissement de la pergola, très utilisée, ont été entièrement réalisées par les habitant·e·x·elleux-mêmes. Dans la foulée, de nouvelles chaises ont été achetées et les anciennes (réaffectées au jardin) ont été entièrement rénovées.

Avec l'aide professionnelle de notre jardinière Ivia, qui a été mise à notre disposition, une journée de jardinage commun a été organisée. Les personnes participantes ont été formées à la scie à branches et au sécateur.

Un contrôle de l'installation solaire thermique installée sur le toit (chauffage de l'eau grâce à l'énergie solaire) a confirmé son bon fonctionnement continu. Des réflexions ont été lancées sur l'augmentation notre production d'électricité par l'extension de l'installation photovoltaïque et sur le stockage local de l'énergie produite. Ainsi, une « centrale de balcon » (panneau photovoltaïque ne nécessitant pas d'autorisation et dont l'électricité peut être directement injectée dans le réseau) a été achetée à titre d'essai. L'objectif est d'utiliser davantage de surfaces sur et autour des bâtiments pour produire de l'énergie renouvelable.

Für die Betriebskommission / Pour la commission de gestion  
Johannes Weisser



Foto / Photo : © Stefan Hofamnn, fotostudio ph7



## 6. PROJEKTENTWICKLUNGSKOMMISSION / COMMISSION DE DÉVELOPPEMENT DE PROJETS

### Neubesetzung der Projektentwicklungskommission / Nouvelle composition de la commission de développement de projets

Seit Mai 2022 vertritt neu Andrea Feller die Verwaltung in der Projektentwicklungskommission. Im Oktober 2022 haben Thomas Zahnd und Michael Rothenbühler ihren Rücktritt aus der Kommission bekannt gegeben. Ende Jahr hat Roman Tschachtli sein Interesse kund getan wieder in dieser Kommission mitzuwirken. Weitere interessierte FAB-A Mitglieder, die neue Projektideen haben und die FAB-A weiterentwickeln wollen, sind sehr willkommen.

Depuis mai 2022, Andrea Feller représente le conseil d'administration au sein de la commission de développement de projets. Fin octobre 2022, Thomas Zahnd et Michael Rothenbühler ont annoncé leur démission de la commission. A la fin de l'année, Roman Tschachtli a communiqué son intérêt à en refaire partie. D'autres membres intéressé-e-x-s, qui ont des idées de projets et souhaitent développer la FAB-A, sont les bienvenu-e-x-s.

### Leitlinien / Lignes directrices

Die Leitlinien, die durch die beiden Workshops «Ist es Zeit für FAB-B?» entwickelt worden sind, bilden die Grundlage für die Tätigkeit der Projektentwicklungskommission und stecken den Rahmen ab für die künftigen FAB-A Siedlungsprojektideen.

Les lignes directrices développées lors des deux ateliers «Est-il venu le temps de FAB-B?» constituent la base pour les activités de la commission de développement de projets et mettent le cadre pour les futures idées de lotissement de FAB-A.

### Finkenweg / Chemin des pinsons

Im Frühjahr 2022 fragten mehrere Akteure die Stadt Biel an, ob sie ihnen Bauland für künftige gemeinnützige Wohnbauprojekte zur Verfügung stellen würde. Im Zuge dieser Initiative haben «AggP» (Arbeitsgemeinschaft für gemeinnützige Projektentwicklung) und «Räume für Träume» (Verein Interessengemeinschaft Selbstbestimmtes Wohnen) die Genossenschaft FAB-A angefragt, ob sie sich am Projekt «Finkenweg» beteiligen wolle.

Die neue Verwaltung fand die Projektidee interessant, wollte sich aber gleichzeitig Zeit nehmen, im Rahmen einer Standortbestimmung den Puls der Genossenschaftsmitglieder zum Thema «Weiterentwicklung der FAB-A» zu fühlen, bevor ein neues Projekt unterstützt werden sollte.

Beim Projekt «Finkenweg» gab es für die Verwaltung offene Fragen zu klären in Bezug auf die Finanzierung, Projektorganisation, Rollen und Machbarkeit. Die entsprechenden Dokumente forderte sie bei den Initianten ein. Diese Dokumente erachtete die neue Verwaltung als unabdingbare Grundlage, um eine ausserordentliche Generalversammlung einzuberufen und für einen Projekteinstieg zu plädieren. Leider gingen diese Dokumente nicht bei der Verwaltung ein. Die Initianten entschieden sich im Laufe des Klärungsprozesses für eine andere Partnerschaft, um dieses Projekt zu realisieren.

Au printemps 2022, plusieurs acteurs ont demandé à la ville de Bienne si elle aurait des terrains à bâtir à mettre à disposition pour de futurs projets de logements d'utilité publique. Dans le cadre de cette démarche, «AggP» (Groupe de travail pour le développement de projet d'utilité publique) et «Räume für Träume» (Communauté d'intérêt pour un habitat autodéterminé) ont contacté la coopérative FAB-A pour savoir si elle serait intéressée à participer au projet «Chemin des pinsons». Le nouveau conseil d'administration a trouvé l'idée intéressante, mais voulait d'abord prendre le



Foto / Photo : © Stefan Hofamnn, fotostudio ph7



temps de consulter les membres de la coopérative au sujet du développement futur de FAB-A avant de se lancer dans un nouveau projet.

En ce qui concerne le projet «Chemin des pinsons», l'administration avait des questions ouvertes à clarifier en matière de financement, d'organisation, de rôles et de faisabilité et a demandé les documents correspondants aux personnes initiates. Le conseil d'administration estimait ces documents indispensables pour pouvoir convoquer une assemblée générale extraordinaire et plaider en faveur du lancement du projet. Malheureusement, ces documents ne lui sont pas parvenus. Au cours du processus de clarification, les personnes initiates ont opté pour un autre partenariat afin de réaliser ce projet.

Andrea Feller

## 7. FINANZBERICHT / RAPPORT DES FINANCES

In der Jahresrechnung sind die Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung aufgeführt. Im Folgenden findet sich ein Kommentar zu einzelnen Punkten der Jahresrechnung 2022:

Les postes du bilan et du compte de résultats sont présentés dans les comptes annuels. Vous trouverez ci-dessous un commentaire sur certains points des comptes annuels 2022:

### Aktiven / Actifs

Die flüssigen Mittel haben gegenüber dem Vorjahr leicht abgenommen. Die Liquidität der Genossenschaft ist mit 6 % der Bilanzsumme nach wie vor hoch. Die Genossenschaft konnte sowohl auf der Liegenschaft als auch auf den Sachwerten zu maximalen Sätzen abschreiben. Der Anlagewert beläuft sich auf CHF 6'767'324.21. Seit Inbetriebnahme der Siedlung im Sommer 2014 konnte über CHF 1'200'000 abgeschrieben werden. Der Gebäudeversicherungswert beläuft sich auf CHF 7'160'000 (Basis 2014).

Les liquidités ont légèrement diminué par rapport à l'année précédente. Avec 6 % du total du bilan, les liquidités de la coopérative restent élevées. La coopérative a pu amortir aux taux maximums aussi bien l'immeuble que les valeurs réelles. La valeur d'investissement s'élève à CHF 6'767'324.21. Depuis la mise en service du lotissement en été 2014, plus de CHF 1'200'000 ont pu être amortis. La valeur d'assurance du bâtiment s'élève à CHF 7'160'000 (base 2014).

### Passiven / Passifs

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von insgesamt CHF 51'513.45 bewegen sich auf Vorjahresniveau und beinhalten im wesentlichen offene Kreditorenrechnungen per 31.12.2022 gegenüber Genossenschaftern und Dritten. In den kurzfristigen, verzinslichen Verbindlichkeiten sind diverse Darlehen von Dritten verbucht. Die Darlehen sind teilweise zweckgebunden (Fotovoltaikanlage, Veloraum).

Per 31.12.2022 bemisst sich der Betrag an Fremdkapital auf CHF 5'669'610 (inklusive Darlehen wbg Solidaritätsfonds). Bezogen auf die Anlagekosten entspricht dies einem Fremdkapital-Anteil von 70 %.

Der steuerfreie Erneuerungsfonds kann auf Anordnung der Steuerverwaltung nicht weitergeführt werden. Rückstellung für Instandstellungen oder Modernisierungen müssen in Zukunft nach geltendem Steuergesetz erfolgen.

Die Genossenschaft hat per 31.12.2022 gezeichnetes Anteilscheinkapital von CHF 662'000, das sind CHF 22'000 mehr als per 31.12.2021. Drei neue Mitglieder sind dazu gekommen. Die



Foto / Photo : © Stefan Hofamnn, fotostudio ph7



restliche Erhöhung um 20'000 ist vorübergehend und wird im Jahr 2023 wieder abgebaut. Ein Anteilschein von CHF 2'000 hat per 31.12.2022 einen Wert von CHF 2'000 (Vorjahr CHF 2'000).

Die Bilanzsumme liegt gegenüber dem Vorjahr gut CHF 210'000 tiefer. Der Hauptgrund dafür ist die langfristige Strategie der Abschreibung auf die Liegenschaft (2 %).

Les passifs transitoires résultant d'achats et de prestations pour un montant total de 51'513.45 CHF se situent au niveau de l'année précédente et comprennent essentiellement des factures de créanciers ouvertes au 31.12.2022 envers des coopérateur-ice-x-s et des tiers. Divers prêts de tiers sont comptabilisés dans les dettes à court terme portant intérêts. Ces prêts sont en partie affectés à un but précis (installation photovoltaïque, local à vélos).

Au 31.12.2022, le montant des capitaux externes s'élève à CHF 5'669'610 (y compris le prêt du fonds de solidarité wbg). Par rapport aux coûts d'investissement, cela correspond à une part de capital externe de 70 %. Le fonds de rénovation exonéré d'impôt ne peut pas être maintenu sur ordre de l'administration fiscale. Les provisions pour les remises en état ou les modernisations devront à l'avenir être effectuées conformément à la loi fiscale en vigueur.

Au 31.12.2022, la coopérative a un capital social souscrit de CHF 662'000, soit CHF 22'000 de plus qu'au 31.12.2021. Trois nouveaux membres ont rejoint la coopérative. L'augmentation restante de 20'000 est temporaire et sera réduite en 2023. Une part sociale de 2'000 CHF a une valeur de 2'000 CHF au 31.12.2022 (comme l'année précédente).

Le total du bilan est inférieur d'un peu plus de CHF 210'000 à celui de l'année précédente. La raison principale en est la stratégie à long terme d'amortissement de l'immeuble (2 %).

### **Erfolgsrechnung / Compte de résultats**

Die Jahresrechnung schliesst mit einer ausgeglichenen Rechnung ab. Für das Geschäftsjahr wird ein kleiner Gewinn von CHF 277.44 ausgewiesen; budgetiert war ein Verlust von CHF 6'063. Dieser konnte in erster Linie dank den aufgeführten Minderausgaben vermieden werden.

Les comptes annuels se clôturent sur un résultat équilibré. L'exercice présente un petit bénéfice de CHF 277.44, alors que le budget prévoyait une perte de CHF 6'063. Celle-ci a pu être évitée en premier lieu grâce aux réductions de dépenses mentionnées.

### **Unterhalt / Entretien**

Im Geschäftsjahr 2022 mussten weniger Haushaltsgeräte repariert oder ersetzt werden als angenommen. Dafür ergaben sich Mehraufwände durch die einfache Sanierung der gewechselten Wohnungen. Ansonsten sind die jährlichen Unterhalts- / und Reparaturarbeiten vorgenommen worden. Ebenfalls im Unterhalt eingerechnet sind die Kosten für Serviceabonnements für die Lift-, Heizungs- und Lüftungsanlage. Die Sanierung der Pergola verursachte zudem einen Aufwand von knapp CHF 6'800.

Au cours de l'exercice 2022, moins d'appareils ménagers que prévu ont dû être réparés ou remplacés. En revanche, il y a eu des dépenses supplémentaires au niveau de la rénovation d'appartements à la suite de déménagements. Pour le reste, des travaux d'entretien et de réparation habituels ont été effectués. Les coûts de service pour les l'ascenseur, le chauffage et la ventilation sont également inclus dans les frais d'entretien. L'assainissement de la pergola a en outre entraîné une dépense de près de CHF 6'800.



Foto / Photo : © Stefan Hofamnn, fotostudio ph7



### **Verwaltungskosten / Frais administratifs**

Die Verwaltungskosten (Aufwand Geschäftsstelle) bewegten sich mit 4'822.70 ungefähr auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr.

Les frais administratifs (dépenses du secrétariat) se sont élevés à 4'822.70, soit à peu près au même niveau que l'année précédente.

### **Sitzungsgelder / Rémunération pour les séances**

Die Verwaltungsmitglieder haben im Geschäftsjahr 2022 wie im Vorjahr keine Sitzungsgelder in Rechnung gestellt. Budgetiert waren CHF 4'000. Sitzungsgelder für die Kommissionsarbeit wurden mit CHF 126 wesentlich tiefer als im Vorjahr (CHF 2'900) beantragt.

Comme l'année précédente, les membres de l'administration n'ont pas facturé de jetons de présence pour les séances de l'exercice 2022. Le budget prévoyait 4'000. Des jetons de présence pour le travail des commissions ont été demandés à hauteur de CHF 126, soit nettement moins que l'année précédente (CHF 2'900).

### **Abschreibung und Zinsaufwand / Amortissement et charges d'intérêts**

Die Abschreibung auf die Liegenschaft konnte planmässig verbucht werden. Die Festhypothek konnte um CHF 110'000 reduziert werden. Neu beläuft sie sich auf CHF 2'140'000. Das Darlehen wbg Solidaritätsfonds bemisst sich nach der Abschreibung von CHF 33'340 auf neu CHF 316'610. Der Zinsaufwand ist gegenüber dem letzten Jahr um CHF 1'588.90 gesunken.

L'amortissement de l'immeuble a pu être comptabilisé comme prévu. L'hypothèque à taux fixe a pu être réduite de CHF 110'000. Elle s'élève désormais à CHF 2'140'000. Le prêt du fonds de solidarité wbg s'élève désormais à CHF 316'610 après un remboursement de CHF 33'340. Les charges d'intérêts ont diminué de CHF 1'588.90 par rapport à l'année dernière.

Herbert Schmid, Thomas Zahnd und Emmanuelle Houlmann

## Genossenschaft FAB-A

Jahresrechnung 2022

| <b>AKTIVEN</b>                             | <b>31.12.2022</b>   | <b>%</b> | <b>31.12.2021</b>   |
|--|---------------------|----------|---------------------|
| 1000: Kasse (Gartenkasse)                  | 228.15              |          | 91.25               |
| 1010: Kasse (Veranstaltungskasse)          | 1'261.00            |          | -.-                 |
| 1020: Bank cler                            | 122'425.87          | 1.7%     | 121'484.15          |
| 1021: Bank migros                          | 313'040.72          | 4.3%     | 350'706.10          |
| 1100: Mieter (Mietzins, Nebenkosten, etc.) | 12'706.45           | 0.2%     | 12'706.45           |
| 1300: Aktive Rechnungsabgrenzung           | 586.80              |          | 586.80              |
| 1310: Heizkosten Fabrikgässli 1            | 3'000.00            |          | 18'903.30           |
| 1311: Nebenkosten Fabrikgässli 1           | 3'500.00            |          | 8'189.05            |
| 1420: EGW Anteilschein                     | 5'000.00            | 0.1%     | 5'000.00            |
| 1510: Mobilien                             | 1'471.00            |          | 1.00                |
| 1511: Einrichtungen, Geräte                | 674.00              |          | 1.00                |
| 1670: Liegenschaft Fabrikgässli 1          | 8'023'077.21        | 111.0%   | 8'023'077.21        |
| 1679: Wertberichtigung                     | -1'255'753.00       | -17.4%   | -1'095'413.00       |
| <b>TOTAL AKTIVEN</b>                       | <b>7'231'218.20</b> |          | <b>7'445'333.31</b> |

| <b>PASSIVEN</b>                                    | <b>31.12.2022</b>   | <b>%</b> | <b>31.12.2021</b>   |
|--|---------------------|----------|---------------------|
| 2060: Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschafter | 23'766.00           | 0.3%     | 23'766.00           |
| 2070: Verbindlichkeiten gegenüber Organen          | 8'960.00            | 0.1%     | 8'960.00            |
| 2080: Verbindlichkeiten gegenüber Dritter          | 18'787.90           | 0.3%     | 21'480.45           |
| 2100: Darlehen                                     | 712'400.00          | 9.9%     | 777'400.00          |
| 2300: Passive Rechnungsabgrenzung                  | 3'234.00            |          | 3'234.00            |
| 2301: NK-Akontozahlungen                           | 10'568.00           | 0.1%     | 21'964.00           |
| 2350: Vorausbezahlte Mieten                        | 24'974.00           | 0.3%     | 23'938.00           |
| 2400: Darlehen Wohnungsmieter                      | 787'000.00          | 10.9%    | 799'000.00          |
| 2440: Festhypothek                                 | 2'140'000.00        | 29.6%    | 2'250'000.00        |
| 2460: Darlehen Solidaritätsfonds wbg               | 316'610.00          | 4.4%     | 349'950.00          |
| 2480: EGW-Anleihe                                  | 2'500'000.00        | 34.6%    | 2'500'000.00        |
| 2700: Erneuerungsfonds (steuerfrei)                | -.-                 |          | 3'000.00            |
| 2800: Genossenschaftsanteile Mitglieder            | 242'000.00          | 3.3%     | 240'000.00          |
| 2801: Genossenschaftsanteile Wohnungen             | 420'000.00          | 5.8%     | 400'000.00          |
| 2990: Gewinn-/Verlustvortrag                       | 22'640.86           | 0.3%     | 22'267.59           |
| <b>Gewinn</b>                                      | <b>277.44</b>       |          | <b>373.27</b>       |
| <b>TOTAL PASSIVEN</b>                              | <b>7'231'218.20</b> |          | <b>7'445'333.31</b> |



**Genossenschaft FAB-A**

Jahresrechnung 2022

| <b>AUFWAND</b>                                     | <b>2022</b>       | <b>%</b> | <b>2021</b>       |
|--|-------------------|----------|-------------------|
| 4000: Unterhalt Reparaturen                        | 5'215.40          | 1.5%     | 12'139.60         |
| 4010: Unterhalt Reparaturen Wohnungen              | 16'622.45         | 4.9%     | 22'444.10         |
| 4020: Unterhalt Reparaturen MZR/Gästezimmer        | 1'943.45          | 0.6%     | --                |
| 4030: Unterhalt Reparaturen Waschsalon             | 813.85            | 0.2%     | 701.90            |
| 4050: Unterhalt Garten/Dachterrasse                | 8'387.40          | 2.5%     | 3'885.60          |
| 4500: Kantonale Gebäudeversicherung                | 5'327.95          | 1.6%     | 5'433.15          |
| 4501: Gebäudesach-/Haftpflichtversicherung         | 1'293.60          | 0.4%     | 1'293.60          |
| 4550: Liegenschaftssteuern                         | 6'422.85          | 1.9%     | 6'422.85          |
| 4581: Nicht verteilbare HK/NK                      | 11'696.40         | 3.4%     | 12'092.60         |
| 4582: HK/NK Leerwohnungen                          | 21.00             |          | --                |
| 6500: Büromaterial (Kopien, Porti, Material)       | 107.70            |          | 107.70            |
| 6505: Beiträge, Mitgliedschaften                   | 670.00            | 0.2%     | 670.00            |
| 6506: Informatikaufwand                            | 657.55            | 0.2%     | 642.75            |
| 6509: Übriger Büraufwand, Spesen                   | 445.93            | 0.1%     | 319.43            |
| 6520: Verwaltungskosten                            | 4'715.00          | 1.4%     | 4'958.10          |
| 6550: Generalversammlung                           | 530.80            | 0.2%     | 883.40            |
| 6560: Revisionsstelle                              | 1'755.50          | 0.5%     | 1'249.30          |
| 6570: Kommissionen                                 | 126.60            |          | 2'900.00          |
| 6700: Veranstaltungen                              | 1'329.50          | 0.4%     | 182.00            |
| 6705: Miete Garten "Burgergemeinde Biel"           | 1'023.00          | 0.3%     | 1'023.00          |
| 6720: Diverses                                     | 2'676.00          | 0.8%     | 817.00            |
| 6830: Abschreibung Liegenschaft                    | 160'340.00        | 47.1%    | 160'340.00        |
| 6831: Abschreibung Mobilien, Einrichtungen, Geräte | 2'143.68          | 0.6%     | 2'498.00          |
| 6900: Bankkreditzinsaufwand                        | 112.70            |          | 137.05            |
| 6910: Zinsaufwand Festhypothek                     | 19'668.00         | 5.8%     | 20'636.00         |
| 6920: Zinsaufwand Solidaritätsfond wbg             | 3'416.15          | 1.0%     | 3'749.55          |
| 6930: Zinsaufwand EGW-Anleihen                     | 28'125.00         | 8.3%     | 28'125.00         |
| 6940: Zinsaufwand Darlehen                         | 6'792.50          | 2.0%     | 7'080.00          |
| 6945: Baurechtszins Fabrikgässli                   | 42'240.00         | 12.4%    | 42'240.00         |
| 8500: Ausserordentlicher Aufwand                   | 5'724.20          | 1.7%     | 2'047.10          |
| 8900: Kantons- und Gemeindesteuern                 | 154.90            |          | 182.35            |
| <b>TOTAL AUFWAND</b>                               | <b>340'499.06</b> |          | <b>345'201.13</b> |

| <b>ERTRAG</b>                   | <b>2022</b>       | <b>%</b>    | <b>2021</b>       |
|---------------------------------|-------------------|-------------|-------------------|
| 3000: Mietzinserträge           | 338'891.00        | 99.4%       | 340'473.00        |
| 3500: ESB Energierücklieferung  | 1'196.40          | 0.4%        | 1'092.60          |
| 8510: Ausserordentlicher Ertrag | 689.10            | 0.2%        | 4'008.80          |
| <b>TOTAL ERTRAG</b>             | <b>340'776.50</b> |             | <b>345'574.40</b> |
| <b>TOTAL AUFWAND</b>            | <b>340'499.06</b> |             | <b>345'201.13</b> |
| <b>Gewinn</b>                   | <b>277.44</b>     | <b>0.1%</b> | <b>373.27</b>     |



Foto / Photo : © Stefan Hofamnn fotostudio, ph7

## IMPRESSUM

Verwaltung Genossenschaft FAB-A / Conseil d'administration Coopérative FAB-A  
Bewohnenden Fabrikgässli 1 / Personnes habitant la Ruelle de la Fabrique 1  
Betriebskommission / Commission de gestion  
Projektentwicklungskommission / Commission de développement de projet  
Finanzkommission / Commission des finances  
Fotos / Photos: fotostudio ph7  
Layout / Mise en page: co.dex production ltd.

## ADRESSE

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

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