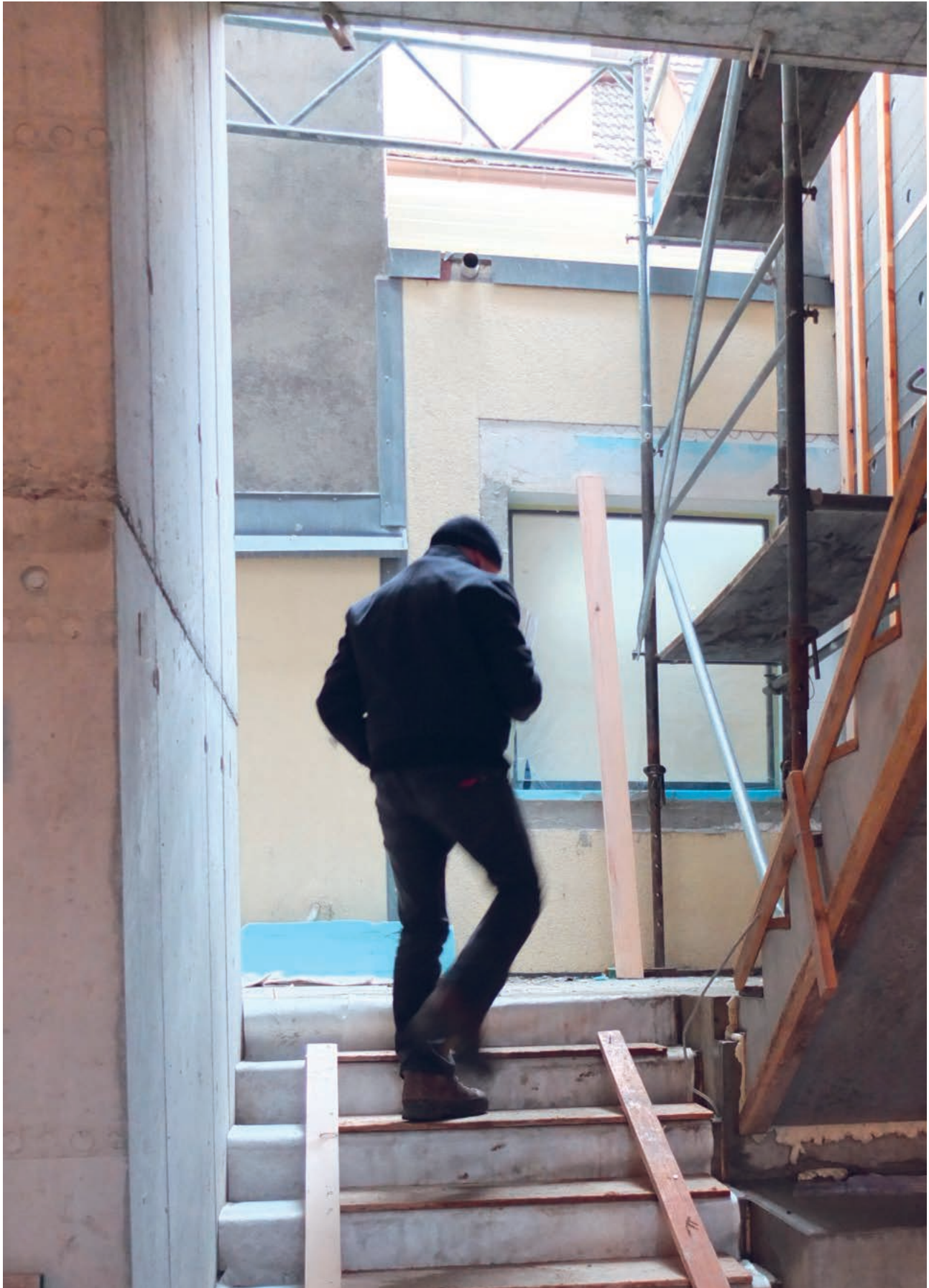


FAB-A 2013



**GENOSSENSCHAFT FAB-A
JAHRESBERICHT 2013**



JAHRESBERICHT 2013 – INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemein

Chronologie
Entwicklung der Genossenschaft
Übersicht per 31.12.2013
Mitgliedschaften

2. Betrieb der Genossenschaft

Tätigkeit
Nachbarschaft
Vorstand
Geschäftsstelle
Jahresergebnis

3. Grundsteinlegung und Aufrichte

Grundsteinlegung
Aufrichte

4. Bericht Baukommission

Werkstätten
Baustellenbesichtigung
Altlasten
Fotovoltaik
Baufinanzierung und Kostenvoranschlag

5. ‚Fabrikgässli 1‘

Bericht des Architekten
Minergie-P®
Wer baut

6. Baupolizeiliche Anzeige

7. Vernetzung

IG Biel
AG Gurzelen - die Idee eines neuen Genossenschaftsquartiers
Facebook
Eigene Intranet-Seite



1. ALLGEMEIN

Chronologie

11.01.2013	Regierungsrat des Kantons Bern bewilligt den Minergie-P® Beitrag
02.02.2013	Werkstatt 9, 'Küchen und Bäder'
28.02.2013	Erhalt Minergie-P Zertifikat Nr. BE-282-P
22.04.2013	3. ordentliche Generalversammlung
25.05.2013	Grundsteinlegung
17.08.2013	1. Baustellenbesichtigung
31.08.2013	Werkstatt 10, 'Dachterasse, Waschsalon, Gemeinschaftsraum, Aussenraum'
14.09.2013	2. Baustellenbesichtigung
19.10.2013	3. Baustellenbesichtigung
31.10.2013	PräsidentInnenkonferenz 2013 wbg bern-solothurn (Regionalverband)
01.11.2013	Werkstatt 11 mit kanadischem Buffet 'Informationen'
09.11.2013	4. Baustellenbesichtigung
05.12.2013	Aufrichtefest
14.12.2013	5. Baustellenbesichtigung

Entwicklung der Genossenschaft im 2013

Die Genossenschaft hat sich im vierten Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

- im Berichtsjahr wurden 6 neue GenossenschafterInnen aufgenommen
- insgesamt wurden 9 Infos vermailt und 3 Werkstätten durchgeführt
- die dritte ordentliche Generalversammlung hat die Verwaltung einstimmig entlastet
- Ende März wird der Kran aufgestellt: von nun an wächst die Siedlung von Woche zu Woche in die Höhe
- am 25. Mai feierte die Genossenschaft die Grundsteinlegung
- Ende Juni hatte die Genossenschaft sämtliche Eigenmittel in die Siedlung investiert
- am 5. Dezember feierten die Bauarbeiter auf Einladung der Genossenschaft die Aufrichte
- insgesamt wurden im 2013 CHF 3'649'640.90 ins 'Fabrikgässli 1' investiert

Übersicht per 31.12.2013

Mitgliederbestand:	65 GenossenschafterInnen
Anteilscheinkapital:	CHF 500'000.- (250 Anteilschiene)
Bilanzsumme:	CHF 4'731'681.15
Darlehen:	CHF 1'3000'182.06
Investition in Wohnprojekt:	CHF 3'649'640.90

Mitgliedschaften

- wbg (wohnbaugenossenschaften schweiz, verband der gemeinnützigen wohnbauträger)
- wbg bern-solothurn und wbg ig biel
- egw (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger)
- cas (Club der Autofreien der Schweiz)



2. BETRIEB DER GENOSSENSCHAFT

Tätigkeit

Der Vorstand tagte an 12 ordentlichen Sitzungen und verabschiedete zusätzlich einige Traktanden mit Zirkularbeschlüssen. Hartnäckig blieb man mit der Stadt in Kontakt wegen der unbefriedigenden Situation mit der Autowerkstatt von Sylvio Michel (siehe Kapitel 6). Viel Zeit nahm die Suche nach neuen GenossenschafterInnen für die leerstehenden Wohnungen ein. Ende Geschäftsjahr waren vier 2.5 Zimmer Wohnungen und zwei Wohnateliers noch nicht definitiv vermietet.

Der Vorstand hat sich intensiv mit der Frage beschäftigt, wie Investitionen von MieterInnen gehandhabt werden sollen und hat dazu ein Grundsatzpapier erarbeitet. Im Prinzip haben künftige MieterInnen in ihrer Wohnung grossen Gestaltungsspielraum. Die wichtigste Bedingung ist, dass die Baukommission die baulichen Vorhaben (z.B. Grundrissveränderungen, Malerarbeiten, Bodenbeläge u.a.) prüfen muss, damit keine unnötigen Altlasten produziert werden oder die Gebäudehülle gefährdet wird. Die Grundsätze wurden an der Werkstatt 11 (1.11.2013) diskutiert. Der Vorstand beschliesst, dass im Grundsatz gilt, dass Nachmieter die Investitionen der Vormieter nicht übernehmen müssen.

Der Vorstand muss sich auch eingehend mit dem Vorgehen beschäftigen, was zu tun ist, wenn Mietparteien vor Bezugstermin kündigen. Aus persönlichen Gründen haben die Familien Susanne Stüdli/Michael Gerber mit Kindern und Jeanette Bräm/Christophe Siegenthaler mit Kind ihre Wohnung gekündigt. Ersatzmieter waren rasch gefunden. Der Vorstand entschied, dass während der ‚heissen‘ Bauphase keine Darlehen frühzeitig zurückbezahlt werden. Die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft hat Vorrang. Dank den genau formulierten Statuten konnten die Spielregeln der Rückzahlung des investierten Kapitals für alle klar und verständlich kommuniziert werden.

Nachbarschaft

Bauen ist leider nicht nur eine ‚Schönwetter‘ - Angelegenheit! Der Vorstand musste z.T. aufreibende, zeitintensive Probleme bearbeiten. Unsere Nachbarn stehen dem Bauvorhaben kritisch gegenüber. Die Genossenschaft handelt nicht illegal. Denn seit dem 15. August 2012 haben wir eine rechtskräftige Baubewilligung um eine autofreie Siedlung zu bauen.

‚Bauen in der Stadt‘ ist kompliziert. Erschwerend kommt hinzu, dass unsere Nachbarn ihre Grundstücke über unser Grundstück erschliessen müssen. Die entsprechenden Weg- und Zugangsrechte sind zwar durch rechtskräftige Zonenbestimmungen, Baulinienpläne und Dienstbarkeiten gesichert, die aber entsprechend dem jeweiligen Nutzungsanspruch unterschiedlich interpretiert werden. Der Vorstand hatte verschiedentlich an seinen Sitzungen festgestellt, dass das Planungsteam die Baustelle in bester Art organisierte und jederzeit bemüht war, die nachbarschaftliche Beeinträchtigung so gut wie möglich zu minimieren.

Vorstand

An der Generalversammlung wurde Luca Bösch für eine weitere Amtsperiode wiedergewählt. Die übrigen Mitglieder des Vorstandes mussten nicht bestätigt werden. Der Vorstand setzt sich aus folgenden sieben Mitgliedern zusammen: Bettina Cadetg (Präsidentin), Daniel Sigrist (Sekretär), Thomas Zahnd (Finanzen), Marina Zappatini, Luca Bösch, Claude Marbach, Michael Rothenbühler



Geschäftsstelle

Im Berichtsjahr wurde die Geschäftsstelle wie bis anhin von Ueli Denzler und Michael Rothenbühler (co.dex production Ltd.) geführt. Die Geschäftsstelle übernimmt die von der Verwaltung delegierten Aufgaben, insbesondere die Erledigung administrativer Arbeiten. Die Bauausführung erforderte Anpassungen an der FAB-A Buchhaltungs- und der Archivierungsstruktur. Die Betriebsamkeit in der Buchhaltung wurde durch den Baustart merklich erhöht. Damit eine reibungslose Kostenkontrolle gewährleistet werden kann, werden die Baurechnungen nach dem Baukostenplan-System separat abgelegt. Obwohl eine gute Grundstruktur definiert wurde, bleibt die ständige Verbesserung der Archivs eine wichtige Aufgabe der Geschäftsstelle. Auch im 2013 durfte die Geschäftsstelle mehrere Neumitglieder willkommen heissen, Miet- und Darlehensverträge ausstellen, die Buchhaltung führen sowie die Webseite betreuen.

Hauptaufgaben der Geschäftsstelle sind:

Zahlungsverkehr / Buchhaltung

- kontrollieren und avisieren der Rechnungen
- erstellen des Jahresabschlusses 2013 zusammen mit dem Kassier der Genossenschaft
- begleiten der Revision (Meichtry Treuhand AG)
- führen der Buchhaltung 2013

Mitglieder und Interessenten

- bearbeiten der Neueintritte
- nachführen der Mitglieder-, Bewerber- und Interessentenliste
- erfassen von Anträgen oder Anregungen der GenossenschaftlerInnen
- erstellen und verwalten von Darlehensverträge

Wohnungen Fabrikgässli 1

- Wohnungsanträge erfassen und bearbeiten
- erstellen und verwalten von Miet- und Darlehensverträge

Öffentlichkeit

- zustellen von Informationen an GenossenschaftlerInnen
- bewirtschaften und aktualisieren der Webseite www.fab-a.ch

Administration

- verwalten und archivieren aller Dokumente
- bewirtschaften des FAB-A Servers

Jahresergebnis

Das Geschäftsjahr wurde am 31. Dezember 2013 abgeschlossen. Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich. Die Bilanzsumme hat sich von CHF 1'603'458.93 auf CHF 4'739'681.15 erhöht. Der Jahresverlust beträgt CHF 81'893.32; kumuliert mit dem Bilanzverlust der vorherigen Geschäftsjahre von CHF 87'148.59 resultiert neu ein Bilanzverlust per 31.12.2013 von CHF 169'041.91. Der Verlust wird mit dem Genossenschaftskapital von CHF 500'000 verrechnet. Das bilanzierte Eigenkapital der Genossenschaft am 31.12.2013 beläuft sich somit auf CHF 330'958.09; d.h. ein Anteilschein von CHF 2'000.- per 31. Dezember 2013 weist einen bilanzmässigen Wert von CHF 1323.85 (zum Vergleich: Bilanzwert per 31. Dezember 2012: CHF 1'590.85). Sobald die Genossenschaft über Mietertrag verfügt,



wird sich das Genossenschaftskapital wieder dem Einlagewert von CHF 2'000.- pro Anteilschein angleichen.

Erläuterungen zum Jahresergebnis

Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft CHF 3'649'640.90 in das Bauprojekt investiert. Die Investitionen wurden vor allem in Planungshonorare, Abbruch der bestehenden Liegenschaften, Pfählung, Rohbau und Fassade getätigt. Per Ende Geschäftsjahr wurde der Gründungs- und Organisationsaufwand vollumfänglich abgeschrieben (CHF 6'760). Der Verlust von CHF 3'100 auf die Anzahlung an die konkursite Firma Solarcenter Muntwyler AG belastet die Jahresrechnung zusätzlich.

Der budgetierte Verlust resultiert vor allem aus der Verbuchung des gestundeten Baurechtszinses, dem Verwaltungsaufwand und den Abschreibungen.

Der Vorstand reinvestierte auch in diesem Jahr seine Entschädigung in die Genossenschaft. Ende Geschäftsjahr belaufen sich die Darlehen aus diesen Tätigkeiten (seit 2010) auf CHF 131'382.06

Bilanz per 31.12.2013

	2013	2012
Aktiven		
Umlaufvermögen	CHF 167'245.09	CHF 681'903.76
Anlagevermögen	CHF 4'564'436.06	CHF 914'795.17
Aktivierter Aufwand	CHF 0.00	CHF 6'760
Total Aktiven	CHF 4'731'681.15	CHF 1'603'458.93
Passiven		
Fremdkapital kurzfristig	CHF 706'541.00	CHF 169'605.46
Fremdkapital langfristig	CHF 3'694'182.06	CHF 1'095'002.06
Genossenschaftskapital	CHF 500'000.00	CHF 426'000.00
Bilanzverlust	CHF-169'041.91	CHF-87'148.59
Total Passiven	CHF 4'731'681.15	CHF 1'603'458.93

Revision

Der Jahresabschluss wurde von der Firma Meichtry Treuhand AG geprüft. Die Revision erfolgt nach dem Standard zur Eingeschränkten Revision. Die Revision zeigte, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzverlustes dem Gesetz und den Statuten entspricht.



3. GRUNDSTEINLEGUNG & AUFRICHTE

Grundsteinlegung am 25. Mai 2013

Am 25. Mai feierte die Genossenschaft die Grundsteinlegung für ihre autofreie Wohnbausiedlung. Stadtpräsident Erich Fehr und Baudirektorin Barbara Schwickert feierten diesen Startschuss zusammen mit den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern.



Aufrichte am 5. Dezember 2013

Am 5. Dezember konnte die Genossenschaft die bis dahin wirkenden Bauleute, Architekten und Ingenieure zur Aufrichte laden. Planmässig konnte der Rohbau vor den Weihnachtsferien fertiggestellt werden. Im Quartierrestaurant Dilligence feierten wir mit Kürbis-Lauch-Suppe, Lammfilet und hausgemachten Apfelstrudel das vollbrachte Werk.





4. BAUKOMMISSION

Die Baukommission arbeitete im Jahr 2013 intensiv an der Entwicklung des Projektes. An 29 Sitzungen mit den Architekten und der Bauleitung, 3 Werkstätten, 5 organisierten Baustellenbesichtigungen und vielen Bürostunden wurde am Projekt gearbeitet, Verträge unterzeichnet, Pläne und Kosten kontrolliert und vieles anderes mehr. Insgesamt hat die Baukommission über 500 Stunden aufgewendet.

Werkstätten

2013 wurden drei Werkstätten durchgeführt.

Werkstatt 9 am 2. Februar 2013

An der Werkstatt wurde intensiv über Küchen und Bäder/WC diskutiert. Als Ausgangslage für die Diskussion wurden die heute genutzten Küchen der künftigen MieterInnen vorgestellt. Die anwesenden GenossenschafterInnen finden die Vorschläge der Architekten grundsätzlich gut, möglichst 20 identische Küchen zu planen, ohne Oberschränke und mit einem freistehenden Kühlschrank. Auch die Bäder/WC sollen zweckmässig und einfach ausgerüstet werden. v

Werkstatt 10 am 31. August 2013

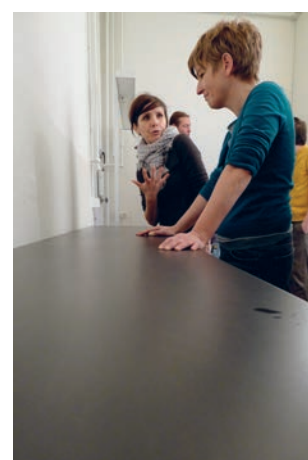
An der Werkstatt wurde über die Gestaltung der Aussenräume und die Einrichtung des Multifunktionsraumes und Gastzimmer diskutiert. Die GenossenschafterInnen wurden aufgefordert, Ideen und Bilder an die Werkstatt mitzubringen (siehe Dokumentation auf der Website > Projekt FAB-A > Partizipation). Die wichtigste Erkenntnis war: es soll nicht alles geplant und fertig sein, wenn die Wohnungen bezogen werden.

Werkstatt 11 am 1. November 2013

Die Werkstatt bildet den Auftakt in den ‚Wohn - Modus‘ und findet im Rahmen eines ‚kanadischen Buffets‘ statt: das Essen, das jede/jeder mitbringt wird geteilt. Die Werkstatt diente vor allem dem Informationsaustausch und der Diskussion: wie soll die Selbstverwaltung funktionieren? Die Baukommission präsentierte die Grundsätze zu Investitionen der MieterInnen, welche am 3. Oktober allen GenossenschafterInnen im Entwurf per Mail zugestellt wurde. Im Anschluss an die Werkstatt hat der Vorstand die Grundsätze beschlossen.

Baustellenbesichtigung

Nach den Sommerferien wurden monatlich geführte Baustellenbesuche organisiert. Die erste Baustellenbesichtigung fand am 17. August statt. Bis Ende Jahr wurden 4 weitere Besichtigungen durchgeführt.





Altlasten

Anfang Jahr konnte die Baukommission die Altlasten (lose Mieterrückstände der ehemaligen Besetzer und kontaminiertes Material in den Abbruchliegenschaften) mit der Stadt bereinigt werden. Gemäss Baurechtsvertrag gehen die Kosten zu Lasten der Stadt Biel. Noch nicht abschliessend bereinigt werden konnte die Kostenfolge der asbesthaltigen Fassadenelemente entlang der Liegenschaft Suter/Lehmann. Die vom städtischen Vermessungsamt durchgeführte Kontrollmessung zeigt, dass sich die Leichtbauplatten auf dem Grundstück der Stadt befanden (inzwischen wurden die Platten fachgerecht demontiert und dem Besitzer zurückgegeben).

Fotovoltaik

Pech hatten wir mit der Fotovoltaikanlage! Ende April hatten wir mit der Firma Solarcenter Muntwyler AG den Vertrag abgeschlossen und kurze Zeit später auch eine erste Anzahlung von CHF 3'100.- geleistet. Anfangs September dann die Hiobsbotschaft: Solarcenter Muntwyler AG ist Konkurs. Dem Konkursamt meldeten wir unsere Forderungssumme an, wenig bis nichts wird wahrscheinlich zurückerstattet. Kurze Zeit später konnten wir mit der Firma EES Jäggi-Bigler AG einen neuen Vertrag abschliessen. Ende Jahr wurden bereits die ersten Solarmodule auf dem Dach über dem Waschsalon montiert.

Baufinanzierung und Kostenvoranschlag

Die Baukommission hatte Ende 2012 den Kostenvoranschlag bei der Bank abgeliefert, dabei auch kommuniziert, dass in Zukunft mit 2 Kostenvoranschlägen gearbeitet wird: der Bank-Kostenvoranschlag (BKV) und der Genossenschafts-Kostenvoranschlag (GKV). Die Summe beider Kostenvoranschläge weist die Anlagekosten der Siedlung aus. Ende Jahr lagen die prognostizierten Anlagekosten bei CHF 8.13 Mio (Brutto, ohne Abzug Förderbeitrag MinergieP; Netto CHF 8.0 Mio). Das System mit 2 Kostenvoranschlägen ist ungewöhnlich, resultiert aber aus den Finanzierungsbedingungen unserer Geschäftsbank, die Anlagekosten fix auf CHF 7.75 Mio. zu fixieren.

Mitte Jahr war der Bau so weit fortgeschritten, dass die Genossenschaft ihre Eigenmittel (inkl. Darlehen wbg) verbaut hatte. Ab sofort mussten die ausstehenden Rechnungen mit dem Baukredit bezahlt werden können. Der Baukredit wurde erst ausgelöst, als wir nachweisen konnten, dass 80% der Anlagekosten über Werkverträge definiert waren. Die Hürde war gross. Dank gutem Mannschaftsspiel zwischen Architekten, Bauleitung, Fachplanern und Unternehmern konnten die vielen Werkverträge ‚Just in Time‘ unter Dach und Fach gebracht werden.



5. WOHNBAUPROJEKT ‚FABRIKGÄSSLI 1‘

Bericht des Architekten

Das Jahr 2013 stand ganz im Zeichen des Bauens. Nach jahrelangem Reden und Zeichnen konnten wir nun endlich zur Tat schreiten. Nachdem das Terrain von seinen Altlasten befreit wurde, galt es ein stabiles Fundament zu legen. Wochenlang hörte die mehr oder weniger erfreute Nachbarschaft dem Rammen der Pfähle zu. Im Anschluss kamen die Bauarbeiter der Firma Sterki Bau zum Zuge. Langsam wachste der Rohbau gegen den Himmel. Im Verlauf des Jahres kamen immer mehr Handwerker hinzu. Die Komponenten der Haustechnikzentrale wurden gestellt, Elektrorohre verlegt, Eisen gelegt und der unverkennbare Ton der Betonfibrier-nadel ertönte regelmässig. Gegen Ende Jahr waren dann die Ausmasse unseres Bauvorhabens erstmals wahrnehmbar. Die GenossenschafterInnen aber auch die interessierte Umgebung konnte das Erarbeitete nun 1:1 erleben. Die Fassadenelemente aus Holz wurden gesetzt, die Dachaufbauten erstellt. Ende Jahr präsentiert sich der Bau in einem Stadium, der ein vielversprechendes Jahr 2014 in Aussicht stellt.

Neben den Bauarbeiten wurde auch die Planungen an weiteren wichtigen Gewerken vorangetrieben. Fassade, Dach, Bodenbeläge, Wandbeläge, Küche, Metallbauarbeiten, Schreinerarbeiten sind nur die Wichtigsten. Hier musste weiter bewiesen werden, dass der Kostenvoranschlag nicht überschritten wird. Ende Jahr 2013 kann hier geschrieben werden, dass dieses primäre Ziel mit viel Engagement zu erreichen scheint. Auch hier ein vielversprechendes Jahr 2014.

Bei all dem Guten und Willen zum Konstruktiven muss leider auch gesagt werden, dass ein Bau im innenstädtischen Gebiet leider auch ein Magnet für kleinliche, destruktive Machenschaften ist. An verschiedensten Fronten mussten mit der lieben Nachbarschaft immer wieder Kompromisse gesucht werden, die das Zumutbare eigentlich überschreiten. Die Planer und Handwerker, aber auch die Verwaltung der Genossenschaft FAB-A kamen da an ihre Grenzen, um allen Wünschen und Forderungen gerecht zu werden, ohne dass die Bauarbeiten nicht in Mitleidenschaft gezogen wurden.

Das Jahr 2014 steht nun ganz im Zeichen der Fertigstellung unseres gemeinsamen Projektes. Die Planer und Handwerker werden bald die Baustelle verlassen und das Gebäude darf bezogen werden.



Minergie-P® Standard

Das neue Jahr beginnt für die Genossenschaft erfreulich. Der Regierungsrat des Kantons Bern hat an seiner Sitzung vom 10. Januar 2013 unserem Gesuch stattgegeben und den Kredit für den Kantonsbeitrag bewilligt. Dank der Einhaltung des Standards Minergie-P® erfüllt unser Gebäude die Anforderungen an besonders energieeffiziente Gebäude im Sinne des Energiegesetzes. Der Kantonsbeitrag bemisst sich auf CHF 129'000.-.

Am 28. Februar erhalten wir das provisorische Zertifikat: Minergie-P Zertifikat Nr. BE-282-P. Unser Objekt darf offiziell als provisorisch zertifiziertes MINERGIE-P® Objekt bezeichnet werden. Das Mehrfamilienhaus ‚Fabrikgässli 1‘ mit hochwärmedämmender Gebäudehülle, einer Pelletfeuerung und einer Sonnenkollektoranlage für Heizung und Warmwasseraufbereitung sowie einer Fotovoltaikanlage erfüllt den geforderten Gebäudestandard. Das Gebäude entspricht damit dem neusten Stand der Technik, mit dem ein hoher Komfort bezüglich Luftqualität, thermischer Behaglichkeit und Schutz gegen Aussenlärm sowie eine überdurchschnittliche Werterhaltung erreicht werden kann.

Wer baut:

Arbeiten	Unternehmen
Pfählung	Greuter AG, Langmattstrasse 8, 8182 Hochfelden
Abbruch / Aushubarbeiten	Robert Kopp AG, Mattenweg 37, 2557 Studen
Gerüstungen	Gatti AG/SA, Hauptstrasse 96, 2560 Nidau
Baumeister	Sterki Bau AG, Gibelinstrasse 27, 4500 Solothurn
Montagebau als Leichtkonstruktion (Fassade)	schaerholzbau ag, Kreuzmatte 1, 6147 Altbüron
Äussere Bekleidungen	Humberg GmbH, Scharlenweg 9, 4534 Flumenthal
Spezielle Dichtungen und Dämmungen	Roth AG Malters, Werkstrasse 1, 6102 Malters
Elektroanlagen Stark- und Schwachstrom	Electro-Gutjahr AG, Hauptstrasse 194, 2552 Orpund
Gebäudeautomation	Cofely AG, Luzernstrasse 29, 4500 Solothurn
Wärmeerzeugung, Lüftungsanlagen, Sanitäranlagen	Badertscher + Co. AG, Zentweg 13, 3006 Bern
Aufzug	Kone AG, Ruchstückstrasse 21, 8306 Brüttisellen
Wandbeläge, Wandverkleidungen	Platena GmbH, Mattenstrasse 13, 2555 Brügg
Gipserarbeiten / Malerarbeiten	Frepa Malerei AG, Werkstrasse 8, 2350 Lyss
Innentüren	ZARGAG, Zargen+Türen AG, Luzernstr. 48, 5620 Bremgarten AG
Abdichtungen / Spenglerarbeiten / Äussere Bekleidungen	Zihlmann AG, Bergboden 7, 6110 Wolhusen
Fenster / Verglasungen	Setz Fensterbau AG, Feld, 6247 Schötz
Photovoltaikanlage	EES Jäggi-Bigler AG, 4554 Etziken
Plattenarbeiten	Platena GmbH, Mattenstrasse 13, 2555 Brügg



6. BAUPOLIZEILICHE ANZEIGE

In unmittelbarer Nachbarschaft der Genossenschaftssiedlung befindet sich eine kleine Autoreparaturwerkstatt. Der Betreiber erwarb die Liegenschaft 1992. Im Rahmen des Einspracheverfahrens vereinbarte die Genossenschaft FAB-A mit dem Betreiber, die von seinem Betrieb ausgehenden Immissionen zu dulden, soweit sie gesetzeskonform sind. Daraufhin zog er seine Einsprache zurück.

Im Laufe der weiteren Planungs- und Bauarbeiten stellte die Verwaltung fest, dass die Autoreparaturwerkstatt nicht gesetzeskonform betrieben wird und somit die erwähnte Vereinbarung verletzt. Die Verstösse gegen geltendes Umwelt-, Planungs- und Baurecht sind gravierend. Insbesondere fehlen eine Sanitäreanlage, eine Abluftanlage für Abgasteste und Parkplätze für den Betreiber und seine Kundschaft. Weiter ist die Brandschutzsicherheit der maroden Nordwand, angesichts der Art des Betriebes und der dort gelagerten Materialien und Stoffe, fraglich.

Erste Verhandlungen mit dem Betreiber, die Autoreparaturwerkstätte diesbezüglich instand zu stellen, verliefen fruchtlos. Da er seine Liegenschaft veräussern oder vermieten möchte ist zu befürchten, dass der Betrieb in dieser untragbaren Art von einer künftigen Mieter- oder Käuferschaft weitergeführt wird.

Aus diesem Grund reichte die Genossenschaft FAB-A am 15. März 2013 eine baupolizeiliche Anzeige ein. Da das Baupolizeiverfahren nicht eingeleitet wurde, wendete sie sich mit aufsichtsrechtlicher Anzeige vom 4. Oktober 2013 an den Regierungsstatthalter.

Es stellte sich heraus, dass eine Gesamtbaubewilligung für die Umnutzung des ehemaligen Eisenwarenlagers von 1905 in eine Autoreparaturwerkstatt fehlt. Dies erklärt unter Umständen die rechtlichen Mängel des heutigen Betriebes. 2005 wurde zwar ein Wiederherstellungsverfahren des rechtmässigen Zustandes eingeleitet. Es wurde jedoch auf Geheiss des damaligen Baudirektors wieder eingestellt. Die Stadt Biel ist weiterhin der Meinung, die Voraussetzungen für die Einleitung eines baupolizeilichen Verfahrens seien nicht gegeben. Sie begründet dies unter anderem damit, dass es sich um einen seit gut 30 Jahre bestehenden, überdachten Werkplatz handle, der durch mehrere Baukontrollen abgenommen und nicht beanstandet worden sei sowie mit der oben erwähnten Vereinbarung, rechtmässige Immissionen zu dulden. Das aufsichtsrechtliche Verfahren ist immer noch hängig. Die Stadt Biel und die Genossenschaft FAB-A bemühen sich jedoch weiterhin, auf dem Verhandlungsweg eine für alle Parteien akzeptable Lösung zu finden. Wir bleiben zuversichtlich.



7. VERNETZUNG

IG Biel (wbg bern-solothurn)

Das Jahr 1 nach dem intensiven UNO Jahr der Genossenschaften stand ganz im Zeichen der Konsolidierung. Nach dem ersten gemeinsamen Auftreten der Bieler Wohnbaugenossenschaften seit langer Zeit, war der Schwerpunkt im Jahr 2013 auf die Verbesserung der internen Strukturen und Abläufe der IG Biel fokussiert. An der ersten Versammlung der IG konnte sich unsere Genossenschaft vorstellen, damit unser Projekt, das viele nur vom Hörensagen kannten, besser verstanden und bekannt wurde.

Im weiteren wurden die Verhandlungen der Baurechtsverträge mit der Stadt Biel vorangetrieben. Das Ziel einer gemeinsamen Charta und eines Rahmenvertrages ist erreichbar, da die Wohnbaugenossenschaften durch ihr gemeinsames Auftreten gegenüber der Stadt Biel als gleichwertiger Partner betrachtet werden.

AG Gurzelen - die Idee eines neuen Genossenschaftsquartiers

Mit der Absicht, dass verschiedene Baugenossenschaften auf dem Entwicklungsgebiet Gurzelen als Bauträger auftreten wollen, wurde ein wichtiger Entscheid gefällt für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Diverse Genossenschaften sind gewillt, sich aktiv weiterzuentwickeln und mit einem gemeinsamen Auftreten als erstzunehmender Wohnbauträger auf dem Platz Biel in Erscheinung zu treten. Eine Arbeitsgruppe arbeitet nun daran, dass auf dem Gebiet der Gurzelen Gemeinnütziger Wohnungsbau entstehen kann. Viel Lobbyarbeit steht an, damit dieses Ziel erreichbar wird. Die Erfahrungen der FAB-A werden in diesen Prozess miteinfließen, damit in der Stadt Biel weiteres innovatives Wohnen und Arbeiten realisiert werden kann.

Facebook

Seit erster Hälfte 2012, also noch vor Vergabe der Baubewilligung, betreibt die Genossenschaft FAB-A - angeregt durch eine Gruppe um Stefan Hofmann - eine Präsenz und einen ‚Place‘ auf dem sozialen Netzwerk Facebook. 2013 wurden in regelmässigen Abständen Fotos von Veranstaltungen, aber auch Chronik-Informationen über Meilensteine wie Grundsteinlegung und Aufrichtefeier gepostet.

Die präsentierten Chronik-Fotostrecke erlaubt ausserdem eine Zeitraffer-ähnliche Rückschau über die Bauetappen von Abbruch bis Neubau in Einzelschritten.

Übers ganze Jahr gesehen, hat sich die Anzahl der Personen, welche sich über Seitenaktualisierungen informieren lassen („Likes“), verdreifacht.

Adresse (auch für nicht-Facebook-BenutzerInnen einsehbar): www.facebook.com/geno.fab.a

Eigene Intranet-Seite

Auf die Idee einer Möbeltauschbörse - Resultat einer Werkstatt im August 2013 - reagierend, suchten sich einige GenossenschaftlerInnen eine Möglichkeit, wie etwas derartiges für die MieterInnen der FAB-A einzurichten wäre. Die Idee war es, einzig dem eigenen Benutzerkreis Einsicht zu gewähren, allerdings mit einer selbst betrie-



benen Infrastruktur und ohne auf anderweitige ID-Provider à la Google, Facebook etc - und damit verbunden Verpflichtungen, sich dort zu registrieren müssen - zurückgreifen zu müssen. Als Werkzeug schlug Christoph Lauber eine eigene Joomla-Instanz vor, welche seither auf einem eigenen, von der Internetseite unabhängigen Hosting läuft. Seit der Zeit rund um den Jahreswechsel ist die Plattform, vorerst mit Möbeltauschbörse und Forum, aber natürlich mit unzähligen bislang noch ungenutzten Ausbaumöglichkeiten, in Betrieb.

Adresse (nur für BenutzerInnen mit Login einsehbar): intranet.fab-a.ch

VERFASSER

Verwaltung Genossenschaft FAB-A
Geschäftsstelle Genossenschaft FAB-A
Baukommission Genossenschaft FAB-A
:mlzd

Fotos: Genossenschaft FAB-A

ADRESSE

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

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