

FAB-A 2023

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

**JAHRESBERICHT 2023
RAPPORT ANNUEL 2023**



Foto / Photo: © Stefan Hofmann, fotostudio ph7

INHALT / TABLE DES MATIERES

1. VORWORT / AVANT-PROPOS.....	5
2. ÜBERSICHT / VUE D'ENSEMBLE.....	7
3. VERWALTUNG / CONSEIL D'ADMINISTRATION	9
4. SIEDLUNGSAKTIVITÄTEN / ACTIVITES DU LOTISSEMENT	11
5. BETRIEBSKOMMISSION / COMMISSION DE GESTION	15
6. PROJEKTENTWICKLUNGSKOMMISSION / COMMISSION DE DÉVELOPPEMENT DE PROJET	17
7. FINANZBERICHT / RAPPORT DES FINANCES	21



Foto / Photo: © Stefan Hofmann, fotostudio ph7

1. VORWORT / AVANT-PROPOS

Chère·x·s coopérateur·ice·x·s

FAB-A est une coopérative autogérée, soit liée à la participation de ses membres dans sa gestion au niveau du conseil d'administration, du secrétariat et de ses différentes commissions. La participation est également un élément clé pour le bon fonctionnement quotidien du lotissement de la Ruelle de la Fabrique. Elle contribue à la préservation du sentiment d'appartenance à ce lieu, au soin du lien avec la communauté, à la solidarité. Mais aussi à la résolution de conflits, à la joie de vivre ensemble, à l'envie que cela reste un endroit différent d'un bloc d'habitation habituel.

La participation peut prendre de multiples formes, de cuisiner pour la cantine aux nettoyages de la maison en passant par l'organisation d'événements culturels ou des réunions de maison, le nettoyage des containers, la réparation des choses qui ne fonctionnent plus, le soin et l'arrosage du jardin, l'organisation de visites de la coopérative, la gestion de projets d'aménagement de certaines zones, l'entre-aide les invitations à manger entre voisin·e·x·s et on en passe.

Il va de soi que la participation doit être librement choisie et en adéquation avec les ressources personnelles de chaque personne. Mais il est important de ne pas perdre de vue que plus les personnes qui donnent augmentent, plus le bien-être général et l'envie d'être ensemble grandissent.

Il nous tenait à cœur de remercier toutes les personnes qui se sont engagées durant l'année 2023 pour que FAB-A reste une coopérative fab-uleuse!

Liebe Genossenschaftler*innen

FAB-A ist eine selbstverwaltete Genossenschaft, d.h. sie ist auf die Mitwirkung ihrer Mitglieder auf Ebene der Verwaltung, der Geschäftsstelle und der verschiedenen Kommissionen angewiesen. Die Partizipation ist aber auch ein Schlüsselement für das tägliche Funktionieren unserer Siedlung. Sie trägt dazu bei, das Gefühl der Zugehörigkeit zu diesem Ort zu bewahren, die Verbindung zur Gemeinschaft zu pflegen, Solidarität zu üben. Sie hilft, Konflikte lösen, Freude am Zusammenleben haben und weckt den Wunsch, dass dies ein Ort bleibt, der sich von einem gewöhnlichen Wohnblock unterscheidet.

Diese Teilnahme kann viele Formen annehmen: Vom Kochen für den Mittagstisch über das Organisieren von kulturellen Veranstaltungen oder Hausversammlungen, das Reinigen von Containern, das Flickern von nicht mehr funktionierenden Sachen, die Pflege und Bewässerung des Gartens, das Organisieren von Besuchen in der Genossenschaft, die Leitung von Projekten für die Entwicklung bestimmter Bereiche, gegenseitige Hilfe, Einladungen zum Essen unter Nachbar*innen und vieles mehr.

Klar, dieses Engagement soll freiwillig bleiben und den individuellen Ressourcen entsprechen. Aber es ist wichtig, nicht aus den Augen zu verlieren, dass die Lust am Zusammenleben und das allgemeine Wohlbefinden steigt, wenn wir uns engagieren.

Es ist uns ein Anliegen, all den Menschen zu danken, die sich im Jahr 2023 dafür eingesetzt haben, dass FAB-A eine fab-elhafte Genossenschaft bleibt!

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



Foto / Photo: © Stefan Hofmann, fotostudio ph7

2. ÜBERSICHT / VUE D'ENSEMBLE

98 Mitglieder per 31.12.2023 / 98 membres au 31.12.2023

7 Mitglieder sind 2023 der Genossenschaft FAB-A beigetreten

7 personnes sont devenues membres de la coopérative FAB-A en 2023

3 Mitglieder haben ihre Mitgliedschaft gekündigt

3 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

Roman Tschachtli

Andrea Feller

Barbara Schwärzler (seit Sommer 2023/ depuis l'été 2023)

Baptiste de Coulon (seit Sommer 2023/ depuis l'été 2023)

Betriebskommission / Commission de gestion

Johannes Weisser

Marina Zappatini

Melf Ehlers

Finanzkommission / Commission des finances

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 Hofmann, fotostudio ph7

3. VERWALTUNG / CONSEIL D'ADMINISTRATION

Die Verwaltung hat sich in dem Berichtsjahr zwölfmal getroffen. Wir merken, dass FAB-A nach den Projekt- und Aufbaujahren eine konsolidierte Genossenschaft geworden ist. Diese Tatsache erfordert auch Veränderungen. So hat sich die Verwaltung intensiv mit einem aktualisierten Finanzplan und einem neuen Schlüssel für die Pflichtdarlehen der Bewohner*innen befasst. Das revidierte Vermietungsreglement inkl. Anhang mit den Darlehensbeträgen, steht an der GV 2024 zur Genehmigung auf der Traktandenliste.

Wichtig war für uns auch, dass die vielen Dokumente der Genossenschaft digitalisiert und zukünftig auf einem Server zugänglich gemacht und archiviert werden. Wir haben eine Schweizer Cloud-Lösung gefunden und erste Erfahrungen in dieser virtuellen Welt gesammelt.

An der Sitzung der Wohnbaugenossenschaften Biel-Seeland vom 4.4.2023 wurde die FAB-A Präsidentin Giovanna Massa Bösch als Vorstandmitglied gewählt. Sie wurde ebenfalls als Vertreterin dieser Interessengemeinschaft für die städtische Arbeitsgruppe Gemeinschaftlicher Wohnungsbau (AGGW) vom Bieler Gemeinderat ernannt.

Im Herbst haben Thomas Zahnd und Michael Rothenbühler der Verwaltung angekündigt, dass sie die Geschäftsstelle abgeben möchten. Die Ausschreibung für eine Nachfolge war erfolgreich: Franziska Bratschi, Markus Krebs und Luca Bösch werden nach der GV 2024 mit verschiedenen Schwerpunkten die Aufgaben der Geschäftsstelle übernehmen. Wir freuen uns sehr auf diese «hausinterne Lösung» – ganz im Sinne der Selbstverwaltung.

Le conseil d'administration s'est réuni douze fois au cours de l'année de référence. FAB-A est une coopérative en phase de consolidation qui suit les années de projet et de construction. Cela demande des adaptations. Ainsi, le conseil d'administration s'est penché intensément sur l'actualisation de la planification financière et la définition d'une nouvelle clé pour les dépôts obligatoires des habitant-e-x-s de la Ruelle de la Fabrique. La révision du règlement de location avec, en annexe, les nouveaux montants des dépôts obligatoires seront à l'ordre du jour de l'AG 2024 pour approbation.

Il était également important pour nous que les nombreux documents d'archive de la coopérative soient réunis en un seul endroit et sauvegardés de manière sécurisée. Nous avons trouvé une solution d'archivage avec un cloud suisse et avons fait nos premiers pas dans ce monde virtuel.

Lors de la réunion des Coopératives d'habitation Bienne-Seeland du 4.4.2023, la présidente de FAB-A Giovanna Massa Bösch a été élue membre du comité. Elle a également été nommée par le Conseil municipal comme représentante de cette communauté d'intérêt pour le groupe de travail municipal «Construction de logements communautaires» (AGGW).

En automne, Thomas Zahnd et Michael Rothenbühler ont annoncé au conseil d'administration qu'ils souhaitaient remettre le travail de secrétariat à d'autres. Un appel d'offres interne a été lancé avec succès: Franziska Bratschi, Markus Krebs et Luca Bösch reprendront les tâches du secrétariat avec différentes priorités dès l'AG 2024. Nous nous réjouissons d'avoir pu trouver une solution à l'interne qui va dans le sens de la participation.

Die Präsidentin / La présidente
Giovanna Massa

Erfahrungsbericht Autofreie Siedlung / Rapport d'expérience par rapport à la règle du sans voiture

Die Siedlung mit 20 Wohnungen ist seit August 2014 in Betrieb. Auch im 10. Betriebsjahr sind keine Verstösse gegen die Autofreiheit (gemäss Vermietungsreglement vom 1.2.2011) angezeigt worden.

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.



Foto / Photo: © Stefan Hofmann, fotostudio ph7

4. SIEDLUNGSAKTIVITÄTEN / ACTIVITES DU LOTISSEMENT

FAB-A Kulturgruppe / Groupe culturel de FAB-A

Die Kulturgruppe hat dieses Jahr einige Anlässe organisiert. Im Januar startete das Jahr fulminant mit einem Pyroworkshop mit Marion, an welchem Gross und Klein Feuerwerkskreationen basteln konnten. Das darauffolgende Feuerwerk im Garten und ein feuriges Chili con/sin carne rundeten den Abend ab.

Im März wurde es sportlich im Gemeinschaftsraum. Mithilfe der eigenen Muskelkraft und Spezialvelos wurde Mehl gemahlen, welches fleissige Hände zu Pasta verarbeiteten, welche schliesslich lustvoll gegessen wurde.

Im Juni gab es auf der Dachterrasse einen libanesischen Abend mit Essen und Film. Im September wurde im Gemeinschaftsraum Roulette gespielt und im November ein letztes Mal im Schöngrün Paëlla gegessen.

Mit einem Outdoor-Fondue und Rolfs neuem Klangturm fand das Jahr kurz vor Weihnachten einen besinnlichen Abschluss.

Le groupe culturel a organisé plusieurs événements cette année. En janvier, l'année a commencé de manière fulgurante avec un atelier pyrotechnique donné par Marion, au cours duquel petits et grands ont pu bricoler des créations lumineuses et explosives. La soirée s'est terminée sur un feu d'artifice dans le jardin, accompagné d'un chili con/sin carne enflammé.

En mars, la salle commune a pris une tournure sportive. A l'aide de leur propre force musculaire et de vélos spéciaux, les participant-e-x-s ont moulu de la farine qui a ensuite été transformée en pâtes par des mains travailleuses et ont finalement été mangées avec appétit.

En juin, une soirée libanaise avec repas et film a été organisée sur la terrasse. En septembre, nous avons joué à la roulette dans la salle commune et, en novembre, mangé une dernière paëlla au Restaurant Schöngrün avant sa fermeture.

Une fondue en plein air et la nouvelle tour sonore de Rolf ont permis de clore l'année dans la sérénité juste avant Noël.

Die FAB-A Kultur-Gruppe / Le groupe culturel de FAB-A
Rosalia, Miguel, Flo, Carolin und Isa

Hausversammlungen / Réunions de maison

Im Jahr 2023 fanden drei Hausversammlungen im Gemeinschaftsraum statt. Gut besucht, boten sie willkommene Gelegenheit zum Austausch über kleinere und grössere Anliegen der Bewohner*innenschaft. Natürlich konnten nicht immer alle Anregungen auch gleich realisiert werden. Erfolgreiche Verbesserungen gab es bei der Abfallentsorgung, der Einrichtung eines fixen Beamers im Gemeinschaftsraum, der Vereitelung von Fahrraddiebstählen durch die Festlegung von Öffnungszeiten für den Fahrradraum und von Paketdiebstählen durch ein ausgeklügeltes Alarmsystem aus Konservendosen made by Markus.

En 2023, trois réunions de maison ont eu lieu dans la salle commune. Bien fréquentées, elles ont été l'occasion d'échanger sur les petites et grandes préoccupations des habitant-e-x-s. Toutes les suggestions n'ont pas toujours pu être mises en œuvre immédiatement, mais des progrès significatifs ont été réalisés en ce qui concerne la gestion des déchets, l'installation d'un beamer fixe dans la salle commune, la prévention des vols de vélos en fixant des heures d'ouverture du local à vélo et des vols de colis avec un système d'alarme ingénieux fait de boîtes de conserves made by Markus.

Philipp Blum





Foto / Photo: © Stefan Hofmann, fotostudio ph7

Mittagstisch / La cantine

Was denken die Kinder darüber?

Aurora: «Der Mittagstisch ist cool, weil wenn die Eltern nicht da sind, können wir auch alleine dorthin gehen und müssen nicht selber kochen. Es gefällt mir, dass fast alle Kinder zusammen essen.»

Leola: «Ich finde es grossartig, auch mit denjenigen Kindern zusammen zu essen, die wir sonst nicht so oft sehen.»

Amalia: «Und es ist schön, dass es immer neue Leute gibt. Es ist dort auch möglich, neues Essen zu probieren, auch wenn man es manchmal nicht so gerne hat. Es ist etwas schwierig, Vegetarierin zu sein, weil ich die anderen sehe, wie sie Fleisch essen – aber wenn man weiss, warum man Veggie ist, geht es trotzdem.»

Nena: «Es ist ein Ort, wo die Nachbarn sich näher kommen, mehr Zeit miteinander verbringen und zusammen lachen. Das ist eine Kollaboration: jeden Tag kocht jemand anderes. Und ich finde, es gibt im Grossen und Ganzen feines Essen. Meine Lieblingsessen sind Chi Huhn und Madeira Schinken.»

Zaim: «Ich finde es sehr cool, zusammen mit anderen Kindern, mit denen man sich mehr oder weniger gut versteht, essen zu können. Und das Essen ist auch nicht schlecht. Mein Lieblingsessen ist Fischstäbchen mit Pommes und Mayonnaise.»

Nis: «Es ist lustig mit Flynn rum zuspiesen und mit ihm ein bisschen zu prügeln.»

Flynn: «Ich finde den Mittagstisch cool, weil die Eltern nicht immer kochen müssen. Sie können am Morgen länger arbeiten können und sind dafür am Nachmittag früher zu Hause. Und ich mag, dass es immer neue Gerichte gibt.»

Momme: «Nickt schweigend.»

Qu'en pensent les enfant ?

Aurora: «La cantine c'est cool, parce que si les parents ne sont pas là, nous pouvons y aller seules et nous ne devons pas cuisiner nous-mêmes. J'aime le fait que presque tous les enfants mangent ensemble.»

Leola: «Je trouve que c'est super de manger avec les enfants que nous n'avons pas l'occasion de voir souvent.»

Amalia: «Et c'est bien qu'il y ait toujours de nouvelles personnes. Il est aussi possible de goûter de nouveaux plats, même si parfois on ne les aime pas trop. C'est un peu difficile d'être végétarienne parce que je vois les autres qui mangent de la viande – mais si on sait pourquoi on est végétarienne, c'est quand même supportable.»

Nena: «C'est un endroit qui nous rapproche entre voisin-e-x-s, nous permet de passer plus de temps et de rire ensemble. C'est une collaboration: chaque jour, quelqu'un-e-x d'autre cuisine. Et je trouve que ce qu'on mange est bon dans l'ensemble. Mes plats préférés sont le poulet Chi et le jambon au Madère.»

Zaim: «Je trouve ça très cool de pouvoir manger avec d'autres enfants avec lesquels on s'entend plus ou moins bien. Et la nourriture n'est pas mauvaise non plus. Mon plat préféré est le poisson pané avec des frites et de la mayonnaise.»

Nis: «Je trouve amusant de jouer avec Flynn et de me battre un peu avec lui.»

Flynn: «Je trouve la cantine cool, parce que les parents n'ont pas toujours besoin de cuisiner. Ils peuvent ainsi travailler plus longtemps le matin et rentrer plus tôt l'après-midi. Et j'aime bien aussi parce qu'il y a toujours de nouveaux plats.»

Momme: «Acquiesce en silence.»



Foto / Photo: © Stefan Hofmann, fotostudio ph7

5. BETRIEBSKOMMISSION / COMMISSION DE GESTION

Haustechnik und Gebäudeunterhalt / Technique et entretien des bâtiments

Im Jahr 2023 waren alle Wohnungen durchgehend vermietet, sodass zunächst nur kleine Unterhaltsarbeiten und geringfügige Reparaturen an Fenstern, Storen, Böden und der Heizverteilung vorgenommen werden mussten.

Die haustechnischen Anlagen (Heizung, Lüftung und Lift) wurden planmässig gewartet. Dabei verursachte der Austausch eines Ventilators bei der Lüftungsanlage ungeplante Kosten im mittleren vierstelligen Bereich. Diese konnten jedoch durch das reguläre Budget des Gebäudeunterhalts abgedeckt werden, da der Austausch kaputter Küchengeräte im Jahr 2023 nicht im budgetierten Umfang erforderlich war.

Im Zuge der Starkregenereignisse Anfangs Dezember wurde ein Wassereintritt in die Aussenwandkonstruktion bei den Wohnungen 5 und 17 bemerkt. Durch eine Sondage der Flachdachkonstruktion konnte jedoch ausgeschlossen werden, dass dieser Wassereintritt von einer fehlerhaften Dachabdichtung herrührt. Die Suche nach der Schwachstelle ist vermutlich beim Fallrohr und dessen Befestigung in der Wand zu finden. Eine detaillierte Abklärung und direkte Sanierung der betroffenen Stelle werden im Frühjahr 2024 erfolgen.

Auch dieses Jahr erhielten wir bei der Pflege des Gartens wieder professionelle Unterstützung durch Ivia, die uns geduldig während des Aktionstages zur Seite stand. Allen fleissigen Händen, die am Aktionstag selbst, aber vor allem das ganze Jahr hindurch beinahe unbemerkt Unkraut gezupft haben, sei hiermit an dieser Stelle ganz herzlich gedankt!

En 2023, tous les appartements étaient loués en permanence, de sorte que seuls des travaux d'entretien et des réparations mineures ont dû être effectuées sur les fenêtres, les stores, les sols et le chauffage au sol.

Les installations techniques du bâtiment (chauffage, ventilation et ascenseur) ont été entretenues comme prévu. Le remplacement d'un ventilateur défectueux a entraîné des coûts imprévus de l'ordre de quelques milliers de francs. Ceux-ci ont toutefois pu être couverts par le budget régulier de l'entretien des bâtiments, car nous avons dû remplacer moins d'appareils de cuisine que ce qui avait été prévu pour 2023.

Suite aux fortes pluies de début décembre, une infiltration d'eau a été remarquée dans la construction des murs extérieurs des appartements 5 et 17. Un sondage de la construction du toit plat a toutefois permis d'exclure que cette infiltration d'eau provenait d'un défaut d'étanchéité du toit. La recherche du point faible se situe probablement au niveau du tuyau de descente et de sa fixation dans le mur. Une clarification détaillée et un assainissement direct de l'endroit concerné auront lieu au printemps 2024.

Cette année encore, nous avons bénéficié du soutien professionnel d'Ivia pour l'entretien du jardin, qui nous a patiemment épaulé·e·s pendant la journée d'action. Un chaleureux merci à toutes les personnes qui ont arraché les mauvaises herbes lors de la journée d'action, mais surtout tout au long de l'année, presque sans que personne s'en aperçoive!

Für die Betriebskommission / Pour la commission de gestion
Johannes Weisser



Foto / Photo: © Stefan Hofmann, fotostudio ph7

6. PROJEKTENTWICKLUNGSKOMMISSION / COMMISSION DE DÉVELOPPEMENT DE PROJET

Projektidee «Unionsgasse 13»

Im Fokus der Projektentwicklung in der Fab-A stand im Frühjahr 2023 die «Unionsgasse 13», eine leerstehende Liegenschaft, für deren Nutzung sich eine Bieler Initiativegruppe bestehend aus verschiedenen sozialen und kulturellen Institutionen sowie der FAB-A, interessierte.

Eine mögliche Projektidee war, dass die stadtnahen Etagen den halböffentlichen Nutzungen und die oberen Etagen dem alternativen Wohnraum dienen könnten. Diese Idee wurde an der letzten GV vorgestellt, die Reaktionen der Fab-A Mitglieder waren positiv, man ging einen Schritt weiter. Es fanden Gespräche mit der Vertretung der Eigentümerschaft statt, welche grundsätzlich eine Globalmieterin suchte, allerdings offen war für eine Abgabe der Liegenschaft im Baurecht oder gar für eine Veräusserung.

Die Idee einer halböffentlichen Nutzung sowie die angedachte Wohntypologie waren eine grosse Herausforderung in Bezug auf die Finanzierung. Darum wurde die Stiftung Edith Maryon angefragt, ob sie sich am Vorhaben finanziell beteiligen möchte. Sie fördert gemeinschaftliche Wohnprojekte sowie Orte der Kultur und Bildung, weil sie Grundstücke der Spekulation entziehen will. Die Stiftung zeigte Interesse.

Leider kam es in der Folge nie zu einem Treffen mit der Eigentümerschaft. Diese vermietete ab Herbst 2023 die gesamte Liegenschaft dem Kanton Bern für Verwaltungszwecke. Somit war die Idee vom Tisch. Trotzdem war die Vorarbeit vielversprechend und nicht umsonst: Die Projektentwicklungskommission konnte daraus wichtige Erkenntnisse in Bezug auf neue Finanzierungsmodelle und künftige Kooperationen ziehen.

Projet «Rue de l'Union 13»

L'immeuble vide établi à la rue de l'Union 13 à Bienne a été au cœur de l'attention de la commission dès le printemps 2023. FAB-A était intéressée à y développer un projet commun avec d'autres institutions culturelles et sociales biennoises. Une des possibilités envisagées était que les premiers étages puissent accueillir des activités ouvertes au public alors que ceux supérieurs seraient dévolus à des logements aux formats inhabituels.

Cette idée a été présentée lors de l'assemblée générale de l'année dernière. Elle a bénéficié d'un accueil favorable de la part des membres. Il a donc été décidé de poursuivre les démarches. FAB-A a organisé une rencontre avec un représentant du propriétaire. Toutefois, ce dernier recherchait plutôt un locataire unique pour l'ensemble. Il semblait aussi intéressé à céder un droit de superficie ou à effectuer une vente de l'ensemble.

Il est apparu que l'idée de disposer à la fois d'espaces d'accueil du public et de nouveaux types de logements seraient des défis importants qui s'ajoutaient à la nécessité de trouver les moyens financiers nécessaires à leur mise en œuvre. À ce titre, FAB-A a adressé une demande à la Fondation Edith Maryon, dont les objectifs sont de soustraire de la spéculation des biens immobiliers ou de soutenir des projets d'habitats participatifs, de lieux culturels ou de formation. La fondation nous a signalé son intérêt vis-à-vis de ce projet.

Malheureusement, aucune rencontre avec le propriétaire n'a pu avoir lieu. Finalement, en automne, nous avons appris que c'était le Canton de Berne qui allait louer l'immeuble afin d'y héberger des services administratifs. Cela a définitivement mis fin à ce projet de notre côté. Il reste que ces travaux préparatoires prometteurs n'ont pas été faits en vain: les membres de la commission y ont acquis des connaissances précieuses sur les différents modèles de financement et de collaboration.



Foto / Photo: © Stefan Hofmann, fotostudio ph7

Inputveranstaltung zum zirkulären Bauen mit der Architektin Barbara Buser

Der Mitwirkungsprozess zum neuen Leitbild der FAB-A-Projektentwicklungen im Jahr 2022 hat gezeigt, dass in der Fab-A nebst Neubauten, auch ein grosses Interesse an Umnutzungen von Bestandsgebäuden und Arealen im Bieler Stadtzentrum besteht.

Aus diesem Grund lud die Projektentwicklungskommission die Architektin Barbara Buser, baubüro in situ, Basel, Vorreiterin des zirkulären Bauens, für einen Vortrag mit anschließender Diskussion ein. Sie stellte Beispiele von bereits realisierten Arealumnutzungen in anderen Kantonen vor und diskutierte mit dem Publikum das Potenzial für Umnutzungen von diversen Bieler Arealen. Dabei wurde auch das Objekt «Unionsgasse 13» vorgestellt, welches Begeisterung bei den anwesenden Personen auslöste.

Présentation des principes de la construction circulaire par l'architecte Barbara Buser

La consultation menée en 2022 sur les nouvelles lignes directrices devant guider FAB-A dans ses projets de développement a montré qu'en plus de l'idée de construire du neuf, il existait aussi un réel intérêt de la part de la coopérative pour la réutilisation d'immeubles ou d'ensembles existants dans le centre-ville de Bienne.

Dans le but de creuser cette piste, la commission a invité l'architecte Barbara Buser, du bureau in situ à Bâle. Cette pionnière de la construction circulaire, a donné une présentation sur le sujet suivie d'une discussion. Elle a exposé dans ce cadre des exemples de reconversions réalisées dans d'autres cantons. Elle a aussi donné son avis sur le potentiel de certains exemples biennois qui lui ont été exposés. C'est à cette occasion justement que l'exemple de la rue de l'Union 13 a été évoqué et qu'il a déclenché l'enthousiasme des personnes présentes.

Neubesetzung der Projektentwicklungskommission ab Sommer 2023

Nach dem Aufruf für neue Projektentwicklungskommissionsmitglieder an der letzten GV, meldeten die Fab-A-Mitglieder Barbara Schwärzler und Baptiste de Coulon Interesse an der Mitarbeit in der Kommission. Beide wurden von der Verwaltung im Sommer 2023 in die Projektentwicklungskommission gewählt. Insgesamt haben im Jahr 2023 fünf Sitzungen der Kommission stattgefunden, davon drei in der neuen Konstellation.

Poursuite des travaux de la commission depuis l'été 2023

Suite à l'appel lancé lors de la dernière assemblée générale afin de repourvoir la commission, Barbara Schwärzler et Baptiste de Coulon ont signifié leur intérêt à la rejoindre. Ces deux personnes ont été choisies par le conseil d'administration durant l'été 2023. La commission s'est réunie cinq fois en 2023, dont trois dans sa nouvelle composition.

Roman Tschachtli, Andrea Feller, Baptiste de Coulon, Barbara Schwärzler



Foto / Photo: © Stefan Hofmann, fotostudio ph7

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 2023:

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 2023 :

Aktiven / Actifs

Die flüssigen Mittel haben gegenüber dem Vorjahr um ca. CHF 120'000 abgenommen. Die Liquidität der Genossenschaft liegt neu bei 4.5 % der Bilanzsumme. Die Genossenschaft konnte sowohl auf der Liegenschaft als auch auf den Sachwerten zu maximalen Sätzen abschreiben. Der Anlagewert beläuft sich auf CHF 6'606'984.21. Seit Inbetriebnahme der Siedlung 2014 konnte über CHF 1'400'000 abgeschrieben werden. Der Gebäudeversicherungswert beläuft sich auf CHF 7'898'200 (Teuerung angepasst)

Les liquidités ont diminué d'environ CHF 120'000 par rapport à l'année précédente. Elles représentent ainsi 4.5 % du total du bilan. La coopérative a pu amortir aux taux maximums aussi bien l'immeuble que les valeurs réelles. La valeur d'investissement s'élève à CHF 6'606'984.21. Depuis la mise en service du lotissement en été 2014, plus de CHF 1'400'000 ont pu être amortis. La valeur d'assurance du bâtiment s'élève à CHF 7'898'200 (renchérissement adapté).

Passiven / Passifs

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen konnten auf CHF 11'058.10 abgebaut werden und beinhalten offene Kreditorenrechnungen per 31.12.2023 gegenüber Organen und Dritten. In den kurzfristigen, verzinslichen Verbindlichkeiten sind div. Darlehen von Dritten verbucht. Sie sind teilweise zweckgebunden (Fotovoltaikanlage, Veloraum).

Per 31.12.2023 beläuft sich der Betrag an Fremdkapital auf CHF 5'506'670 (inkl. Darlehen wbg Solidaritätsfonds und kurzfristig verzinslichen Darlehen). Bezogen auf die Anlagekosten entspricht dies einem Fremdkapital-Anteil von 68 %.

Die Genossenschaft hat per 31.12.2023 gezeichnetes Anteilscheinkapital von CHF 640'000. 7 neue Mitglieder sind dazu gekommen, 8 haben die Genossenschaft verlassen.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 300'000 verringert. Der Hauptgrund dafür ist die langfristige Strategie der Abschreibung auf die Liegenschaft (2 %).

Les passifs transitoires résultant d'achats et de prestations ont pu être réduits à CHF 11'058.10 et comprennent des factures de créanciers ouvertes au 31.12.2023 envers des organes 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 5'506'670 (le prêt du fonds de solidarité wbg et les prêts à court terme portant intérêt y compris). Par rapport aux coûts d'investissement, cela correspond à une part de capital externe de 68 %.

La coopérative a un capital social souscrit de CHF 640'000 au 31.12.2023. Sept nouveaux membres ont rejoint la coopérative. Le total du bilan est inférieur d'un peu plus de CHF 300'000 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 leichten Einnahmenüberschuss ab. Für das Geschäftsjahr wird ein kleiner Gewinn von CHF 2'894.84 ausgewiesen; budgetiert war ein Verlust von CHF 5'189.00. Dieser konnte dank den aufgeführten Minderausgaben sowie dank buchhalterischen Vereinfachungen (keine individuelle Nebenkosten-Abrechnung im Aufwand; Auflösung Differenz Mietertrag aus Gründerphase und nicht verrechnete Leistungen Verwaltung) vermieden werden



Foto / Photo: © Stefan Hofmann, fotostudio ph7

Les comptes annuels se soldent par un léger excédent de recettes. L'exercice présente un petit bénéfice de CHF 2'894.84, alors que le budget prévoyait une perte de CHF 5'189.00. Celle-ci a pu être évitée grâce à la diminution des dépenses mentionnée et à des simplifications comptables (pas de décompte individuel des charges dans les dépenses, élimination de la différence entre les loyers de la phase de création et les loyers actuels et prestations administratives non facturées).

Unterhalt / Entretien

Bei den Unterhaltsarbeiten stiegen insbesondere die allgemeinen Reparaturen gegenüber dem Vorjahr an, insbesondere weil defekte Ventilatoren repariert werden mussten. Die übrigen Unterhaltsausgaben bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahres. Sie umfassen die üblichen Unterhalts- und Reparaturarbeiten. Ebenfalls im Unterhalt eingerechnet sind die Serviceleistungen für die Lift-, Heizungs- und die Lüftungswartung.

En ce qui concerne les travaux d'entretien, ce sont surtout les réparations générales qui ont augmenté par rapport à l'année précédente, notamment parce que des ventilateurs défectueux ont dû être réparés. Les autres dépenses d'entretien se situent au même niveau que l'année précédente. Elles comprennent les travaux d'entretien et de réparation habituels. Les prestations de service pour l'entretien des ascenseurs, du chauffage et de la ventilation sont également incluses dans les frais d'entretien.

Verwaltungskosten / Frais administratifs

Die Verwaltungskosten (Aufwand Geschäftsstelle) lagen mit CHF 4'230.40 ungefähr 10 % tiefer als im Vorjahr.

Les frais administratifs (dépenses du secrétariat) à hauteur de CHF 4'230.40 se situent environ 10 % plus bas que l'année précédente.

Sitzungsgelder / Rémunération pour les séances

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Sitzungsgelder in Höhe von CHF 4'060 in Rechnung gestellt. Budgetiert waren CHF 5'760 (Entschädigung gemäss Organisationsreglement). Sitzungsgelder für die Kommissionsarbeit wurden mit CHF 845.15 höher als im Vorjahr (CHF 126.60) beantragt.

Au cours de l'exercice 2023, des jetons de présence d'un montant de CHF 4'060 ont été facturés. Le budget prévoyait CHF 5'760 (indemnisation selon le règlement d'organisation). Les jetons de présence pour le travail en commission ont été demandés à hauteur de CHF 845.15, soit plus que l'année précédente (CHF 126.60).

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 2'030'000. Das Darlehen wbg Solidaritätsfonds bemisst sich nach der Abschreibung von CHF 33'340 auf neu CHF 283'270. Der Zinsaufwand ist gegenüber dem letzten Jahr um CHF 4'170.55 gestiegen. Die Zunahme ist in erster Linie auf die starke Erhöhung des Baurechtszins ab Juli 2023 zurückzuführen.

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 2'030'000. Le prêt du fonds de solidarité wbg s'élève désormais à CHF 283'270 après un remboursement de CHF 33'340. Les charges d'intérêts ont augmenté de CHF 4'170.55 par rapport à l'année dernière. Cette augmentation est principalement due à la forte hausse de l'intérêt du droit de superficie à partir de juillet 2023.

Herbert Schmid

Genossenschaft FAB-A

Jahresabschluss 2023

AKTIVEN		31.12.2023	%	31.12.2022
1000	Kasse (Gartenkasse)	622.10		228.15
1010	Kasse (Veranstaltungskasse)	226.60		1'261.00
1020	Bank cler	123'460.74	1.8%	122'425.87
1021	Bank migros	191'485.19	2.8%	313'040.72
1100	Mieter (Mietzins, Nebenkosten, etc.)	-.-		12'706.45
1300	Aktive Rechnungsabgrenzung	1'252.60		586.80
1310	Heizkosten Fabrikgässli 1	-.-		3'000.00
1311	Nebenkosten Fabrikgässli 1	-.-		3'500.00
1420	EGW Anteilschein	5'000.00	0.1%	5'000.00
1510	Mobilien	736.00		1'471.00
1511	Einrichtungen, Geräte	1'610.00		674.00
1670	Liegenschaft Fabrikgässli 1	8'023'077.21	115.8%	8'023'077.21
1679	Wertberichtigung	-1'416'093.00	-20.4%	-1'255'753.00
	TOTAL AKTIVEN	6'931'377.44		7'231'218.20

PASSIVEN		31.12.2023	%	31.12.2022
2060	Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschafter	-.-		23'766.00
2070	Verbindlichkeiten gegenüber Organen	4'100.00	0.1%	8'960.00
2080	Verbindlichkeiten gegenüber Dritter	6'958.10	0.1%	18'787.90
2100	Darlehen	693'400.00	10.0%	712'400.00
2300	Passive Rechnungsabgrenzung	5'800.20	0.1%	3'234.00
2301	NK-Akontozahlungen	-.-		10'568.00
2350	Vorausbezahlte Mieten	22'145.00	0.3%	24'974.00
2400	Darlehen Wohnungsmieter	708'000.00	10.2%	787'000.00
2440	Festhypothek	2'030'000.00	29.3%	2'140'000.00
2460	Darlehen Solidaritätsfonds wbg	283'270.00	4.1%	316'610.00
2480	EGW-Anleihe	2'500'000.00	36.1%	2'500'000.00
2605	Rückstellungen Grossreparaturen	11'891.00	0.2%	-.-
2800	Genossenschaftsanteile Mitglieder	240'000.00	3.5%	242'000.00
2801	Genossenschaftsanteile Wohnungen	400'000.00	5.8%	420'000.00
2990	Gewinn-/Verlustvortrag	22'918.30	0.3%	22'640.86
	Gewinn	2'894.84		277.44
	TOTAL PASSIVEN	6'931'377.44		7'231'218.20

Genossenschaft FAB-A

Jahresabschluss 2023

AUFWAND		2023	%	2022
4000	Unterhalt Reparaturen	19'162.10	5.1%	5'215.40
4010	Unterhalt Reparaturen Wohnungen	13'096.20	3.5%	16'622.45
4020	Unterhalt Reparaturen MZR/Gästezimmer	200.00	0.1%	1'943.45
4030	Unterhalt Reparaturen Waschsalon	1'366.20	0.4%	813.85
4050	Unterhalt Garten/Dachterrasse	7'057.03	1.9%	8'387.40
4500	Kantonale Gebäudeversicherung	6'096.15	1.6%	5'327.95
4501	Gebäudesach-/Haftpflichtversicherung	1'550.85	0.4%	1'293.60
4550	Liegenschaftssteuern	6'422.85	1.7%	6'422.85
4581	Nicht verteilbare HK/NK	10'881.70	2.9%	11'696.40
4582	HK/NK Leerwohnungen	-.-		21.00
6360	Gebühren	462.00	0.1%	-.-
6500	Büromaterial (Kopien, Porti, Material)	107.70		107.70
6505	Beiträge, Mitgliedschaften	670.00	0.2%	670.00
6506	Informatikaufwand	935.50	0.2%	657.55
6509	Übriger Büroaufwand, Spesen	537.38	0.1%	445.93
6520	Verwaltungskosten	4'123.40	1.1%	4'715.00
6530	Beratung	301.55	0.1%	-.-
6540	Honorare/Sitzungsgelder	4'060.00	1.1%	-.-
6550	Generalversammlung	751.60	0.2%	530.80
6560	Revisionsstelle	2'889.45	0.8%	1'755.50
6570	Kommissionen	845.15	0.2%	126.60
6700	Veranstaltungen	2'034.40	0.5%	1'329.50
6705	Miete Garten "Burggemeinde Biel"	1'023.00	0.3%	1'023.00
6720	Diverses	-.-		2'676.00
6830	Abschreibung Liegenschaft	160'340.00	42.8%	160'340.00
6831	Abschreibung Mobilien, Einrichtungen, Geräte	2'347.65	0.6%	2'143.68
6900	Bankspesen	117.20		112.70
6910	Zinsaufwand Festhypothek	18'700.00	5.0%	19'668.00
6920	Zinsaufwand Solidaritätsfond wbg	3'082.75	0.8%	3'416.15
6930	Zinsaufwand EGW-Anleihen	28'125.00	7.5%	28'125.00
6940	Zinsaufwand Darlehen	6'035.00	1.6%	6'792.50
6945	Baurechtszins Fabrikgässli	47'168.05	12.6%	42'240.00
8500	Ausserordentlicher Aufwand	12'706.45	3.4%	5'724.20
8501	Aufwand Grossreparaturen	11'891.00	3.2%	-.-
8900	Kantons- und Gemeindesteuern	1'154.90	0.3%	154.90
8901	Direkte Bundessteuer	-1'708.50	-0.5%	-.-
	TOTAL AUFWAND	374'533.71		340'499.06

ERTRAG		2023	%	2022
3000	Mietzinserträge	339'684.00	90.0%	338'891.00
3500	ESB Energierücklieferung	1'289.55	0.3%	1'196.40
3520	Eintrittsgebühren Genossenschaft	1'400.00	0.4%	-.-
3530	übriger Ertrag	329.00	0.1%	-.-
8510	Ausserordentlicher Ertrag	34'726.00	9.2%	689.10
	TOTAL ERTRAG	377'428.55		340'776.50
	TOTAL AUFWAND	374'533.71		340'499.06
	Gewinn	2'894.84	0.8%	277.44



Foto / Photo: © Stefan Hofmann 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