

FAB-A 2014



**GENOSSENSCHAFT FAB-A
JAHRESBERICHT 2014**



JAHRESBERICHT 2014 – INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemein

Chronologie
Entwicklung der Genossenschaft
Übersicht per 31.12.2014
Mitgliedschaften

2. Betrieb der Genossenschaft

Tätigkeit
Vorstand
Geschäftsstelle
Jahresergebnis

3. Eröffnungsfest

4. Bericht Baukommission

Baustellenbesichtigung
Selbstverwaltung
Kosten
Anschlussfinanzierung
Gebäudeschätzung

5. ‚Fabrikgässli 1‘

Bericht des Architekten
Wer hat gebaut
Bericht der Technikwarte

6. Baupolizeiliche Anzeige

7. Vernetzung

IG Biel
AG Gurzelen - die Idee eines neuen Genossenschaftsquartiers
Veranstaltungen



Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, liebe Leserinnen und Leser

Rund 1½ Jahre nach der Grundsteinlegung konnten wir die FAB-A-Siedlung „Fabrikgässli 1“, am 25. Oktober 2014 in Anwesenheit des Stadtpräsidenten Erich Fehr und der Bau-, Energie- und Umweltdirektorin und Gemeinderätin Barbara Schwickert mit einem rauschenden Fest einweihen! In meiner damaligen Rede habe ich meine Freude über den guten Einzug der Mieterschaft ausgedrückt:

„Am 1. August wird der Hofflügel und am 1. September der Stadtflügel bezogen. Welche Freude, als würde ein grosses Schiff anlegen! Die Bewohnerinnen und Bewohner strömen aus, stellen ihre Kinder, Tische, Bänke, Haustiere und Pflanzen an Land, ins Fabrikgässli. Sie reden fröhlich durcheinander, helfen einander sich niederzulassen, empfangen die ersten Freunde und Verwandten, spazieren der Reeling entlang und winken sich zu. Auch das grosse Sonnendeck mit dem Waschsalon, der Gemeinschaftsraum und das Gästezimmer werden von der ersten Sekunde an mit viel Freude und Energie in Beschlag genommen. Darauf war ich nämlich sehr gespannt: Verdichtung bedingt grosszügige, voneinander unabhängige gemeinschaftlich nutzbare Aussen- und Innenräume. „Aber werden diese Möglichkeiten auch genutzt?“, fragte ich mich - und bin positiv überrascht. Kinder und Erwachsene der Siedlung sprudeln nur so von Ideen. Vieles davon wird sofort und mit grenzenlosem Vergnügen angepackt, wie beispielsweise der Mittagstisch während der Schulzeit, welcher auch die städtische Infrastruktur entlastet. Es gibt viele weitere soziale, ökologische und künstlerische Projekte, wie Urban Gardening, Tangokurse, Bed and Breakfast, Renaturierung des eingedolten Schüssarmes, Ausstellungen und Vernissagen usw. Wie wir sehen, ist die Siedlung ein voller Erfolg, ein unschätzbare Wert für ihre Bewohnerinnen und Bewohner und eine Belebung für das Quartier!“

Doch Achtung, der ökonomische Druck auf das knappen Gut „Boden“ im urbanen Zentrum steigt – auch in Biel. Finanzstarke Privatinvestorinnen, wie etwa die Immobilienfirma Mobimo, haben die Zeichen der Zeit erkannt. Sie besuchen neuerdings Seminare und Führungen zukunftsgerichteter Genossenschaften. Aber wozu? Innovative Pionierprojekte, wie das erste Siedlungsprojekt der Genossenschaft FAB-A, welche die erste autofreie Minergie-P Siedlung in Biel realisierte, wurden vor ein paar Jahren noch belächelt oder sogar angefeindet. Jetzt hingegen wird von Privatinvestoren versucht, qualitätssteigernde Investitionen innovativer Genossenschaften gewinnsteigernd zu kopieren. Der Immobilienfirma Mobimo, deren Mietertrag in der Schweiz im letzten Jahr 105 Mio. CHF erreichte, ist es bereits gelungen, sich AGGLOlac zu sichern und die Genossenschaften mit hohen Bodenpreisen auszubremsen. Doch die Kopie wird an einem gravierenden Mangel leiden: Die ökonomische Mitbestimmung und die Kostenmiete, wie sie die Genossenschaften garantieren, fehlt ihr gänzlich.

Die im Februar 2015 den Medien vorgestellte Studie der Stadt Biel und der Interessengemeinschaft Wohnbaugenossenschaften Biel zur Bevölkerung und dem Wohnraumangebot in der Stadt Biel, führt uns in diesem Zusammenhang die Wichtigkeit des gemeinnützigen Wohnungsbaus vor Augen: Er trägt massgeblich dazu bei, dass die Preistreiberei bei den Mieten und die Bodenspekulation gedämpft wird. Wie lange diese positive Wirkung noch anhält, steht und fällt mit der gemeinsamen Kraft der Genossenschaften, aber auch und vor allem mit der städtischen Politik im Hinblick auf die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Ist es ein Miteinander? Wird die Stadt Biel nachhaltigen Wohnungsbau fördern? Nachhaltig in dem Sinn, dass die Bindung an die Kostenmiete und Mindestbelegungsvorschriften die Spekulation und Ressourcenverschwendung mit dem wertvollen Gut „Boden“ von vornherein ausschliessen? Die Antwort hierauf wird das Projekt Gurzelen geben, bei welchem sich die Genossenschaft FAB-A mit ihrem Know-how einsetzen wird.

Nun, wir sind gut angekommen im Fabrikgässli 1 und das Schiff bleibt auf Kurs! Ahoi!

Bettina Cadetg, Präsidentin Genossenschaft FAB-A



1. ALLGEMEIN

Chronologie

18.01.2014	Baustellenbesichtigung
15.02.2014	Baustellenbesichtigung
08.03.2014	Baustellenbesichtigung
12.04.2014	Baustellenbesichtigung
05.05.2014	4. ordentliche Generalversammlung
10.05.2014	Baustellenbesichtigung
07.07.2014	11. Infomail an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter
12.07.2014	Messtermin auf der Baustelle
30.07.2014	Eröffnungsapéro 1 auf der Dachterrasse
01.08.2014	Bezug der Wohnungen im Hofflügel
01.09.2014	Bezug der Wohnungen im Stadtlügel
18.09.2014	Eröffnungsapéro 2 auf der Dachterrasse
29.09.2014	12. Infomail an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter
18.10.2014	Wohnbaugenossenschaften auf dem Zentralplatz
25.10.2014	Eröffnungsfest, Fabrikgässli 1'

Entwicklung der Genossenschaft im 2014

Die Genossenschaft hat sich im fünften Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

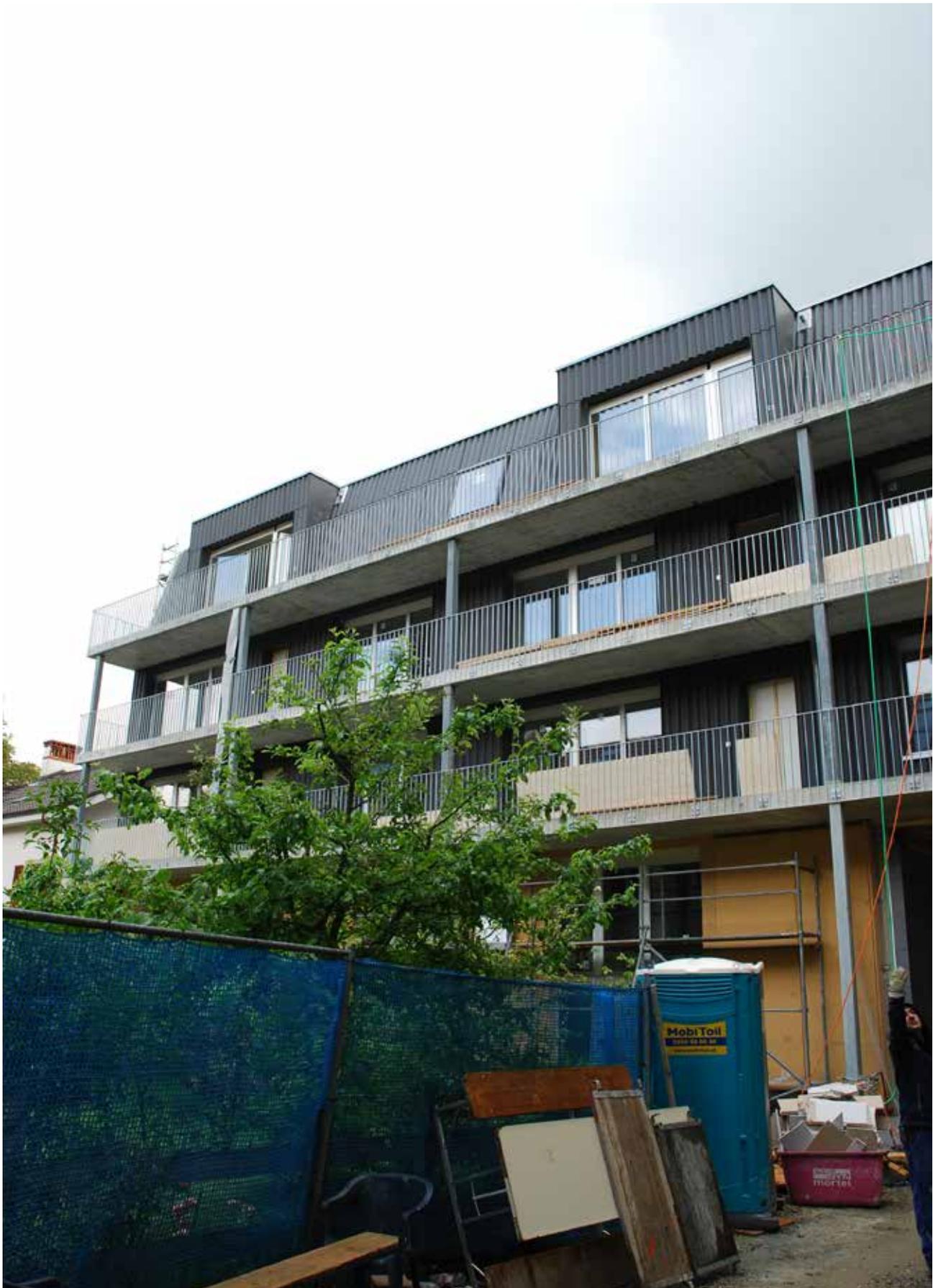
- im Berichtsjahr wurden 6 neue GenossenschafterInnen aufgenommen
- insgesamt wurden 2 Infos vermailt, 5 Baustellenbesichtigungen und 1 Werkstatt durchgeführt
- die vierte ordentliche Generalversammlung hat die Verwaltung einstimmig entlastet
- ab 1. August wurden die ersten Wohnungen bezogen
- Ende August ist die Anschlussfinanzierung unter Dach und Fach
- am 25. Oktober fand das Eröffnungsfest statt
- seit 1. November sind alle 20 Wohnungen vermietet
- insgesamt wurden im 2014 CHF 3'500'711.25 ins, Fabrikgässli 1' investiert

Übersicht per 31.12.2014

Mitgliederbestand:	73 GenossenschafterInnen
Anteilscheinkapital:	CHF 614'000.- (307 Anteilschiene)
Bilanzsumme:	CHF 9'084'091.25
Hypothekendarlehen:	CHF 6'368'330.00
Darlehen:	CHF 1'405'126.06
Investition:	CHF 3'500'711.25
Anlagekosten:	CHF 8'060'147.31
Gebäudeversicherungssumme:	CHF 7'160'000.00

Mitgliedschaften

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



2. BETRIEB DER GENOSSENSCHAFT

Tätigkeit

Der Vorstand traf sich zu 11 Sitzungen um die vielen traktandierten Geschäfte zu besprechen und die nötigen Entscheidungen zu treffen. Zu Beginn des Jahres braucht die Vorbereitung und Organisation der jährlichen Generalversammlung viel Engagement und Zeit, damit die nötigen Dokumente rechtzeitig zur Verfügung stehen (Jahresrechnung, Jahresbericht und Budget). Viel Zeit benötigte der Vorstand auch, um Strategien auszuhecken, wie die freien Wohnungen auf den Einzugstermin vermietet werden können. Es galt, einen drohenden Leerstand möglichst zu vermeiden. Die finanzielle Belastung für die Genossenschaft wäre zu gross.

Viel Zeit und Nerven hat die baupolizeiliche Anzeige gekostet, die Bettina Cadetg im Auftrag der Genossenschaft verfasst hat (vgl. Kapitel 6). Der Aufwand hat sich aber gelohnt: Die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE) hat am 10. September 2014 unsere Beschwerde gegen die baupolizeiliche Verfügung der Stadt Biel vom 25. April 2014 teilweise gutgeheissen. Dies ist ein toller Erfolg für die Genossenschaft! Die Verfügung der Stadt Biel wurde aufgehoben und zur Einleitung eines baupolizeilichen Verfahrens zurückgewiesen. Die Stadt Biel hat nun dafür zu sorgen, dass die heutige Nutzung und allenfalls eine künftige Umnutzung der Autoreparaturwerkstätte, geltendem materiellem Recht entspricht und zwar insbesondere auch der Umweltschutzgesetzgebung.

An der 50. Vorstandssitzung seit der Gründung der Genossenschaft am 28. April 2014 wurde das Datum des Eröffnungsfestes bestimmt. Die grosse Feier soll am 25. Oktober 2014 stattfinden. Der Vorstand hatte nun die Gewissheit, dass der Bezug der Wohnungen ab 1. August klappen wird. Ein weiterer Meilenstein war auch die Verabschiedung der Anschlussfinanzierung. Der Vorstand konnte frühzeitig per Ende August die Finanzierung der Liegenschaft vertraglich absichern.

An der ersten Vorstandssitzung im Fabrikgässli 1 am 8. September 2014 beschloss der Vorstand, dass unsere Geschäftsstelle, die während der letzten vier Jahre von Ueli Denzler und Michael Rothenbühler geführt wurde, noch bis Ende Jahr betrieben wird. Ab 2015 soll dann die Genossenschaft FAB-A ohne offizielle Geschäftsstelle funktionieren. Der Vorstand bedankt sich an dieser Stelle herzlich für die geleistete Arbeit!

Vorstand

An der Generalversammlung wurden Bettina Cadetg, Marina Zappatini, Claude Marbach, Michael Rothenbühler, Daniel Sigrist und Thomas Zahnd für eine weitere Amtsperiode wiedergewählt. Alle werden einstimmig wiedergewählt. Luca Bösch musste 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

Ueli Denzler

Seit der Gründung der Genossenschaft hatte die Geschäftsstelle noch nie soviel zu tun gehabt. Der nahende Bauabschluss und der Bezug der Wohnungen führte zu einer Vielzahl von organisatorischen und betrieblichen Tätigkeiten. Die Abfallbewirtschaftung musste organisiert werden (Miete der Abfallcontainer), die Einteilung der Estrichflächen und vieles mehr. Der Bauabschluss erhöhte auch massiv den kaufmännischen Aufwand: unzählige Rechnungen mussten kontrolliert, bezahlt und verbucht werden. Ende Juli erfolgte die Wohnungs- und Schlüsselübergabe an die Bewohnerinnen und Bewohner. Dank der kooperativen Zusammenarbeit der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner verlief der Einzug nahezu perfekt. Die vielen gleichzeitig eintreffenden Umzugswagen konnten logistisch so organisiert werden, dass kein Verkehrschaos in der autofreien Siedlung entstand. Bis Ende Jahr wurden die letzten Miet- und Pflichtdarlehensverträge ausgestellt und alle Wohnungen sind vermietet. Mit dem Einzug der Mieter wurde die FAB-A Buchhaltung sowie das Ablagesystem an den Betrieb der Siedlung angepasst. Ende Dezember 2014 endet das offizielle Mandat für die Geschäftsstelle. Im kommenden Jahr wird der Vorstand die Verwaltung der Genossenschaft übernehmen.

Hauptaufgaben der Geschäftsstelle sind:

Zahlungsverkehr / Buchhaltung

- kontrollieren und zahlen der Rechnungen
- führen der Buchhaltung 2014
- erstellen der Jahresrechnung 2014 mit Thomas Zahnd, Kassier der FAB-A
- prüfen des Abschlusses durch die Revisionsstelle Meichtry Treuhand AG

Mitglieder und Interessenten

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

Wohnungen Fabrikgässli 1

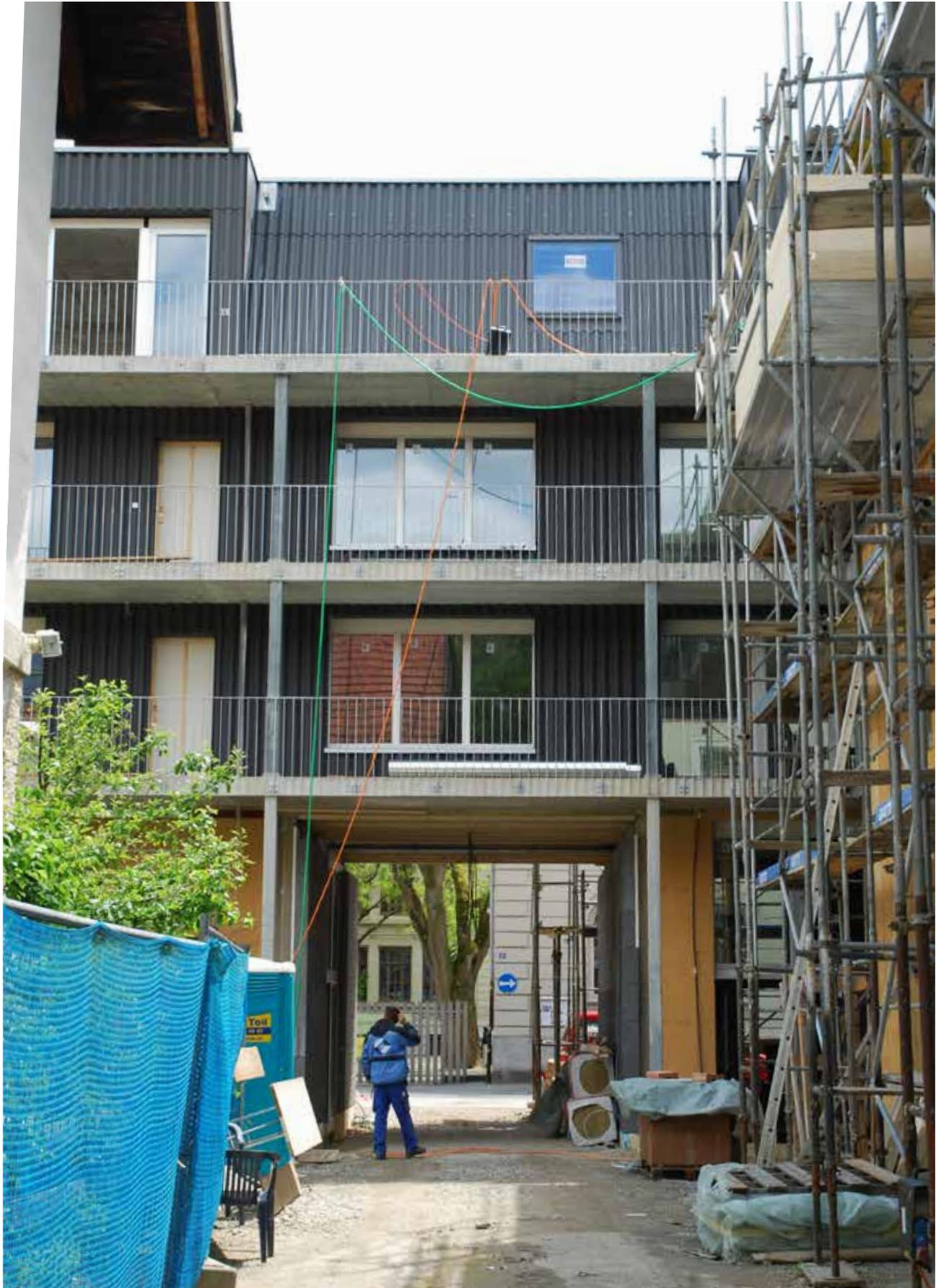
- Wohnungsanträge erfassen und bearbeiten
- erstellen und verwalten von Miet- und Darlehensverträge

Öffentlichkeit

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

Administration

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



Jahresergebnis

Thomas Zahnd)

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich. Das Geschäftsjahr wurde am 31. Dezember 2014 abgeschlossen und die Genossenschaft kann einen Gewinn von CHF 16'203.30 ausweisen (Vorjahr: Verlust von CHF 81'893.32). Für das Geschäftsjahr 2014 war ein Verlust von CHF 37'140.00 budgetiert. Es wurde gut gewirtschaftet und die Genossenschaft verfügt über ausreichend liquide Mittel.

Erläuterungen zum Jahresergebnis

Die Bilanzsumme hat sich von CHF 4'731'681.15 auf CHF 9'084'091.25 erhöht. Zum ersten Mal kann die Genossenschaft einen Jahresgewinn von CHF 16'203.30 ausweisen; verrechnet mit dem Bilanzverlust der vorherigen Geschäftsjahre von CHF 169'041.91 resultiert neu ein Bilanzverlust per 31. Dezember 2014 von CHF 152'838.61. Der Verlust wird mit dem Genossenschaftskapital von CHF 614'000.00 verrechnet. Das bilanzierte Eigenkapital der Genossenschaft am 31. Dezember 2014 beläuft sich somit auf CHF 461'161.39; d.h. ein Anteilschein von CHF 2'000.00 per 31. Dezember 2014 weist einen bilanzmässigen Wert von CHF 1'502.15 (zum Vergleich: Bilanzwert per 31. Dezember 2013: CHF 1'323.83).

Die hohe Liquidität der Genossenschaft mit einem Umlaufvermögen von 10.9 % der Bilanzsumme ist trügerisch. Auf der Passivseite ist ein ähnlich hoher Betrag bilanziert für ausstehende Rechnungen zu Lasten der Genossenschaft. Die effektive Liquidität liegt bei ca. 1.5% der Bilanzsumme.

Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft CHF 3.5 Mio. in das Bauprojekt investiert. Die Bauarbeiten sind abgeschlossen, die Bauabrechnung konnte aber aus zeitlichen Gründen nicht per Ende Jahr abgeschlossen werden. Die Liegenschaft Fabrikgässli 1 wird in der Bilanz trotzdem als abgeschlossenes Werk ausgewiesen. Die Genossenschaft leistete im Geschäftsjahr bereits erste Amortisationszahlungen (CHF 31'670.00) und zahlte eine erste Tranche des gestundeten Baurechtszins zurück. Die Restschuld per Ende Geschäftsjahr beträgt noch CHF 41'184.00, die in den nächsten vier Jahren getilgt werden muss.

Liegenschaftsertrag

Seit 1. August 2014 erwirtschaftet die Genossenschaft Mietertrag. Der Vorstand nahm mit Genugtung zur Kenntnis, dass praktisch alle Wohnungen von Anfang an vermietet waren. Der Mietzinsertrag war deshalb auch deutlich höher als budgetiert. Die Zahlungsmoral der Mieterinnen und Mieter ist vorbildlich und es gibt keinen Grund zur Sorge.

Finanzierungsaufwand

Aufgrund der Refinanzierung und der dadurch erzielten guten Zinskonditionen ist der Finanzierungsaufwand geringer als budgetiert. Für das langfristige Fremdkapital bezahlt die Genossenschaft zur Zeit einen durchschnittlichen Zins von 1%. Das Fremdkapital ist in der Bilanz mit CHF 8'622'928.86 ausgewiesen, davon sind CHF 6'368'330.00 durch Hypotheken gedeckt. Die Restsumme ist durch Darlehen von Privatpersonen und Pflichtdarlehen von Mieterinnen und Mieter gedeckt.



Betriebsaufwand

Der Aufwand für die Liegenschaft (Unterhalt) war deutlich geringer als budgetiert.

Verwaltungsaufwand

Der Aufwand für die Geschäftsstelle war um einiges höher ausgefallen als budgetiert. Dies vor allem wegen dem beträchtlichen administrativen und organisatorischen Aufwand während der Einzugsphase. 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 134'942.06

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 Jahresgewinns dem Gesetz und den Statuten entspricht.

Bilanz per 31.12.2014

	2014	2013
Aktiven		
Umlaufvermögen	CHF 1 050 613.94	CHF 167 245.09
Anlagevermögen	CHF 8 033 477.31	CHF 4 564 436.06
Total Aktiven	CHF 9 084 091.25	CHF 4 731 681.15
Passiven		
Fremdkapital kurzfristig	CHF 849 473.80	CHF 706 541.00
Hypothekendarlehen	CHF 6 368 330.00	CHF 600 000.00
Fremdkapital langfristig	CHF 1 405 126.06	CHF 3 094 182.06
Genossenschaftskapital	CHF 614 000.00	CHF 500 000.00
Bilanzerfolg	CHF -152 838.61	CHF -169 041.91
Total Passiven	CHF 9 084 091.25	CHF 4 731 681.15



3. ERÖFFNUNGSFEST

Eröffnungsfest am 25. Oktober 2015

Ziemlich genau vier Jahre nach der Gründung der Genossenschaft FAB-A und 2 Jahre nach dem Erhalt der Baubewilligung ist das Fabrikgässli 1 bewohnt. Ein Ereignis, dass die Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit vielen Freunden, Verwandten, Planern, Handwerkern und Neugierigen feiert.

Meilensteine:

Gründung der Genossenschaft: 24. August 2010

Baubewilligung: 15. August 2012

Bezug: 1. August 2014 (Hofhaus) / 1. September 2014 (Stadthaus)

Eröffnungsfest: 25. Oktober 2014

Das Fest begann mit den Ansprachen von Stadtpräsident Erich Fehr, Gemeinderätin Barbara Schwickert und Bettina Cadetg, Präsidentin der FAB-A. Danach gab es die Gelegenheit viele der 20 Wohnungen zu besichtigen. Ab den Abendstunden wurde zu der Musik von „Kartoschka“ und „The Monsignores“ bis spät in die Nacht gegessen, getrunken und gefeiert!





4. BAUKOMMISSION

Die Baukommission arbeitete im Jahr 2014 intensiv an der Entwicklung des Projektes. An 22 Sitzungen mit den Architekten und der Bauleitung, 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.

Bauabnahme

Die Bauabnahme durch die Stadt Biel erfolgte aufgrund des gestaffelten Einzugs in Etappen. Die vorläufig letzte Abnahme fand am 4. November 2014 statt. Weil die Bodenbeläge im Aussenraum die Anforderungen an Rollstuhlgängigkeit nicht erfüllen, gibt es von der Stadt per Ende 2014 noch keine definitive Bezugsfreigabe. Alle anderen baupolizeilichen Auflagen sind in Ordnung.

Selbstverwaltung

Mit dem Bezug der Siedlung rückt der Betrieb in den Fokus und löst die Gründungs- und Bauphase ab. Da die Genossenschaft FAB-A eine selbstverwaltete Genossenschaft ist, wird der Betrieb durch die Mieterinnen und Mieter organisiert. Wie diese Organisation im Detail aussehen wird, dürfen die Mieterinnen und Mieter nun weitgehend unter sich ausmachen. Um die Organisation ein bisschen zu vereinfachen, leistet die Baukommission eine erste ‚Anschubhilfe‘.

Kosten

Die Bauarbeiten waren Ende September praktisch abgeschlossen. Nun folgte die grosse Abrechnung. Bevor die Schlussrechnung zur Zahlung freigegeben werden kann, müssen umfangreiche Belege, Garantiescheine, Instruktionen und Revisionspläne beigebracht werden. Leider konnten das von der Baukommission gesteckte Ziel, die Bauabrechnung per 31. Dezember 2014 abzuschliessen, nicht erreicht werden.

Die provisorische Bauabrechnung per Ende Dezember 2014 zeigt, dass der Kostenvoranschlag vom 17. Dezember 2012 (BKV) eingehalten werden kann. Im Laufe des Baufortschrittes mussten einige Mutationen und Umbuchungen vorgenommen werden. Der genossenschaftlichem Kostenvoranschlag (GKV) kann auch im Rahmen der Vorgaben eingehalten werden.

Anschlussfinanzierung

Pünktlich auf Ende August konnte der Baukredit refinanziert werden. Per 1. Sept. 2014 ist das Fabrikgässli 1 wie folgt finanziert:

1. Nachhaltigkeitshypothek, bank coop, CHF 500'000.-
2. Festhypothek, bank coop, CHF 2'800'000.-
3. egw Anleihe, CHF 2'500'000.-
4. wbg Darlehen, CHF 600'000.-
5. Eigenmittel (Anteilscheinkapital, Pflichtdarlehen) CHF 1'350'000

Total: CHF 7'750'000.-

Die Baukosten gemäss genossenschaftlichem Kostenvoranschlag (GKV) werden vollumfänglich aus Darlehen finanziert.

Gebäudeschätzung

Nach Abschluss der Bauarbeiten hat der Schätzungsexperte der Gebäudeversicherung Bern (GVB) die Siedlung eingeschätzt:

Fabrikgässli 1:	Versicherungssumme CHF 7'100'000.-
Fabrikgässli 4A:	Versicherungssumme CHF 60'000.-
Total Versicherungssumme:	CHF 7'160'000.-



5. FABRIKGÄSSLI 1

Bericht des Architekten

Claude Marbach, dipl. Architekt HTL

Gegen Ende der Bauarbeiten wurde es wie auf jeder Baustelle nochmals hektisch. Der Rohbau war Anfangs Jahr abgeschlossen und das Gebäudevolumen ein erstes Mal richtig ablesbar, aber noch versteckt hinter Gerüsten. Man sieht jetzt auch, auf was für einem kleinen Grundstück das Fabrikgässli gewachsen ist. War all das Erdachte und dann Beplante richtig? Stimmen die Proportionen der Räume und Volumen, die in unzähligen Arbeitsmodellen überprüft wurden? Auch für den „Profi“ der Moment der Wahrheit.

Nach dem Versetzen der letzten Dach- und Fassadenelemente wurde in einer spektakulären Aktion der Kran demontiert. Ein sicheres Zeichen, dass sich die Arbeiten zu den Ausbaurbeiten verlagern. Sanitärinstallateure, Heizungsinstallateure, Elektroinstallateure, Fensterbauer, Türbauer, Bodenleger, Zimmermänner, Schreiner, Küchenbauer, Metallbauer, Schlosser, Abdichter, Gipser, Maler, Gärtner: alles Handwerker, die innerhalb kurzer Zeit ein Gebäude beziehbar machen müssen. Dies zu koordinieren war nun die Hauptaufgabe der Planer. Hier zeigt sich einmal mehr, dass ein Gebäude ein Unikat ist: aus Halbfertigfabrikaten wird etwas Einmaliges geformt. Das Gebäude wird in seiner Form, Grösse, Eigenart zu einem Prototyp, den es so nicht ein zweites Mal geben wird.

Hier zeigte sich, dass die Baustellenkoordination auf diesem engen, innenstädtischen Grundstück mühsam ist. Aus diesem Grund konnte auch der ehrgeizige Plan, die Wohnungen bis Ende Juli fertigzustellen, nicht ganz eingehalten werden. In Etappen konnten der Hof- und Stadtflügel bis Ende August der Genossenschaft übergeben werden. Trotz dem Bezug mussten noch viele kleine Sachen und Verbesserungen gemacht werden.

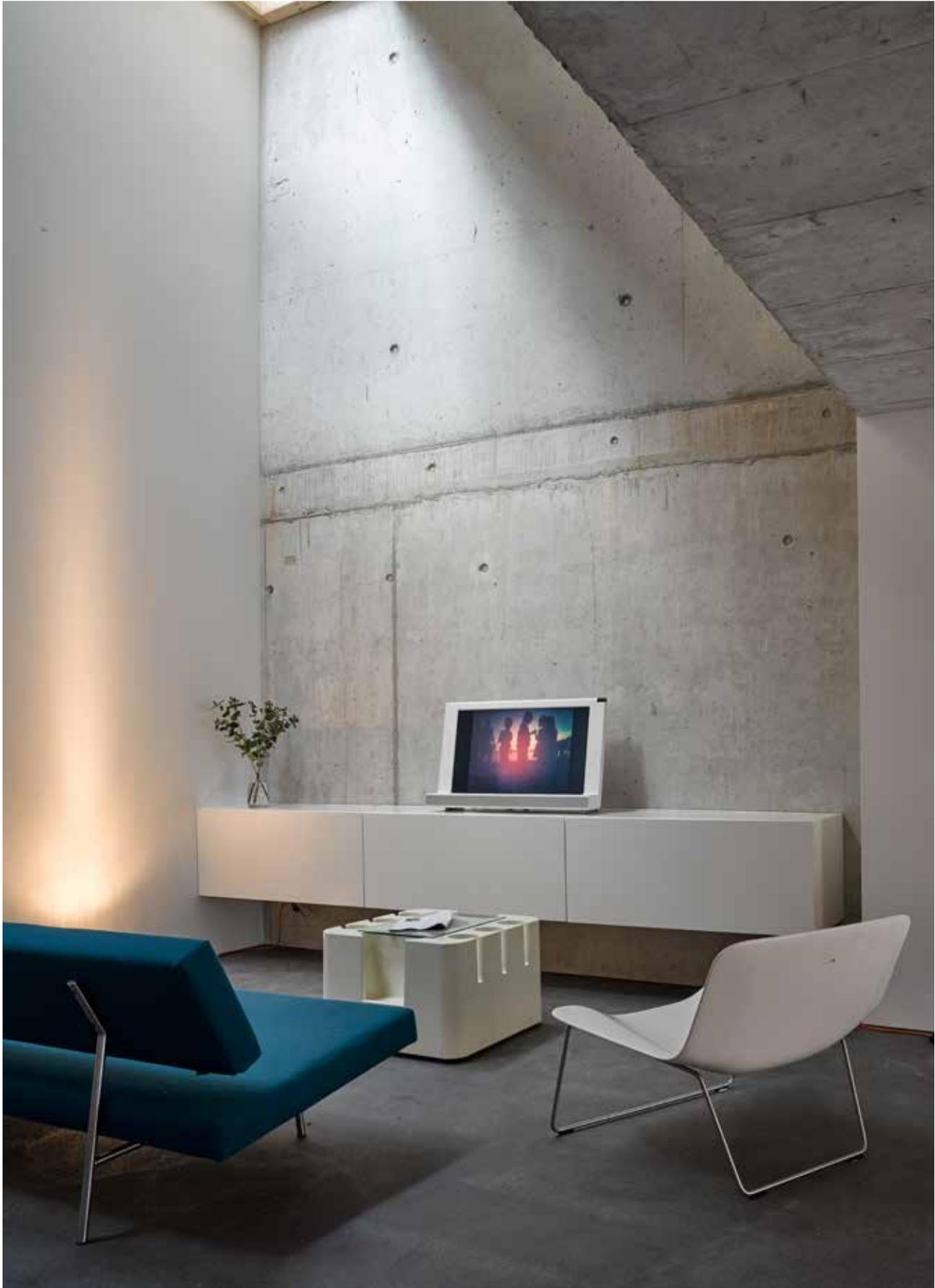
Auch die offiziellen Übergaben, Abrechnungen, Mängelbehebungen beschäftigen alle Beteiligten noch bis ins Jahr 2015. Trotzdem: Das Gebäude konnte von den Genossenschaftern bezogen werden. Das „Kind“, mit dem ich als Architekt ein Gebäude oft vergleiche, wird erwachsen. Die Eltern müssen es ziehen lassen. Ein Ablösungsprozess, der immer wieder schmerz, aber auch stolz macht auf das Vollbrachte.

Ich wünsche allen Bewohnerinnen und Bewohner im Fabrikgässli eine spannende Zeit und danke auch im Namen vieler Handwerker und Planer für das sehr kooperative Verhalten auch in schwierigen Momenten.



Wer hat gebaut?

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
Brandabschottungen	Roth AG, Bolacker 3, 4563 Gerlafingen
Sonnenschutz	Schenker Storen AG, Längfeldweg 99, 2504 Biel/Bienne
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
Waschmaschine/ Tumbler	Merker AG, Burggasse 13, 2502 Biel/Bienne
Küchen	IKEA, Bernstrasse 25, 3421 Lyssach
Küchenmontage	Erne AG Holzbau, Werkstrasse 3, 5080 Laufenburg
Aufzug	Kone AG, Ruchstuckstrasse 21, 8306 Brüttisellen
Wandbeläge, Wandverkleidungen	Platena GmbH, Mattenstrasse 13, 2555 Brugg
Gipserarbeiten / Malerarbeiten	Frepa Malerei AG, Werkstrasse 8, 2350 Lyss
Metallbauarbeiten innen	Widmer Metallbau AG, Lengnaustrasse 22, 2504 Biel/Bienne
Metallbauarbeiten aussen, Nottreppe	Gaeng Metallbau AG, Untere Zollgasse 108, 3063 Ittigen
Tablare Bäder	Greub Schlosserei AG, Brückenstrasse 12, 4950 Huttwil
Briefkastenanlage	Bühler G. GmbH, Neueneggstrasse 43, 3172 Niederwangen
Innentüren	ZARGAG, Zargen+Türen AG, Luzernstr. 48, 5620 Bremgarten AG
Schreinerarbeiten	mais en bois I, Bernstrasse 15, 3262 Suberg
Abtrennungen Stauraum	Baunorm AG, Dorfackerstrasse 3, 4528 Zuchwil
Wandspiegel WC/du/Bad	A. Keller Glaserei, Erlenstrasse 34, 2555 Brugg
Schliessanlage	Schlüssel Fischer AG, Zentralstrasse 99, 2503 Biel/Bienne
Unterlagsböden	Thomo Böden, Schafftenholzweg 26, 2557 Studen
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 Brugg
Baureinigung	Oswald Straub AG, Portstrasse 302503 Biel/Bienne



Bericht der Technikwarte

Ende Juli 2014 wurde zusammen mit dem Einzug der ersten MieterInnen die Haus-technik der Genossenschaft übergeben. Ein kleines Team mit Johannes, Tarkin und Luca kümmerte sich seither um die Warmwasseraufbereitung mit Pelletofen und Sonnenkollektoren, die Lüftungssteuerung und die Photovoltaikanlage. Die Anlagen wurden anlässlich verschiedener Instruktionen von den Installationsfirmen übergeben. Verfolgen der Anweisungen, Mitdenken und Nachhaken mit Zusatzfragen war angesagt, eine komplizierte Angelegenheit, wenn Profis mit ihrer Fachsprache auf mehr oder weniger Laien treffen. Plötzlich war vergessen, für was schon wieder die Kürzel PWW und BWW standen (Auflösung: Pumpenwarmwasser und Brauchwarmwasser). Im August war die Lüftungsanlage noch nicht in Betrieb, was die bereits eingezogenen Mieter mit schwülfeuchten Nächten zu spüren bekamen. Auch nach Inbetriebnahme blieb die Lüftung das Sorgenkind des Technikbetriebs: eine Justierung von Lüftungsmengen - Ventilator Drehzahlen und Ähnliches steht noch ins Haus, Probleme mit der Geräuschkundurchlässigkeit der Lüftungskanäle müssen noch gelöst werden.

Ansonsten spielte sich der Betrieb nach und nach ein: der Pelletbrenner erhielt seine ersten Ascheleerungen und Reinigungen mit einem eigens angeschafften Industriesauger, die Photovoltaik ging im Oktober ans Netz und kurz vor Weihnachten erhielt die Siedlung erstmals seit dem Wohnungsbezug Besuch vom Lieferanten für eine erste Nachfüllung des Pellet-Tanks.

Erste Lieferung am 5. August 2014.

6. BAUPOLIZEILICHE ANZEIGE

Auf die Anzeige der Genossenschaft FAB-A hin, hat die Stadt Biel mit Verfügung vom 25. April 2014 die Einleitung eines baupolizeilichen Wiederherstellungsverfahrens abgewiesen und die Rechtmässigkeit des Betriebes festgestellt. Die Umnutzung dieser Liegenschaft von einem ehemaligen Lager in eine Autoreparaturwerkstätte wurde nie in einem ordentlichen Baubewilligungsverfahren geprüft. Der Betrieb verstösst gegen umweltschutz- und baurechtliche Bestimmungen, welche die Wohnqualität in untragbarer Weise beeinträchtigen. Insbesondere fehlen eine Abluftanlage für Abgasteste sowie Parkplätze für den Betreiber und seine Kundschaft. Weiter ist nicht geklärt, ob der Brandschutz genügend gewährleistet ist.

Der Vorstand hat das Thema an der Generalversammlung vom 5. Mai 2014 traktandiert und gibt zu Bedenken, dass die Ergreifung eines Rechtsmittel gegen diese Verfügung Kosten nach sich ziehen wird. Wird jedoch auf den Weiterzug des Verfahrens verzichtet, akzeptiert die Genossenschaft FAB-A den Status quo. Gegen eine allfälligen Rechtsnachfolge oder künftigen Mieterschaft, welche den Betrieb in derselben untragbarer Weise weiterführen möchte, könnte sie sich nicht mehr wehren. Nach Fragen und Diskussion stimmen die GenossenschafterInnen einstimmig zu, dass Rechtsmittel ergriffen werden soll und die Angelegenheit durch die kantonale Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion neu zu beurteilen sei.

Die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE) hat am 10. September 2014 unsere Beschwerde gegen die baupolizeiliche Verfügung der Stadt Biel vom 25. April 2014 teilweise gutgeheissen. Dies ist ein toller Erfolg für uns! Die Verfügung der Stadt Biel wurde aufgehoben und zur Einleitung eines baupolizeilichen Verfahrens zurückgewiesen. Die Stadt Biel hat nun dafür zu sorgen, dass die heutige Nutzung und allenfalls eine künftige Umnutzung der Autoreparaturwerkstätte, geltendem materiellem Recht entspricht und zwar insbesondere auch der Umweltschutzgesetzgebung.

Entscheid BVE vom 10. September 2014

Die BVE stellte fest, dass die Umnutzung des Gebäudes als Autoreparaturwerkstatt samt gewerblicher Nutzung des Vorplatzes aufgrund der fehlenden Baubewilligung formell rechtswidrig ist. Sie befand, dass die Stadt Biel im Rahmen eines baupolizeilichen Verfahrens hätte klären müssen, ob der Brandschutz umfassend gewährleistet ist, ob die umweltrechtlichen Immissionsvorschriften bezüglich Lärm und Luftverunreinigungen im Zusammenhang mit den Abgastesten gewährleistet sind und ob das Parkieren auf dem Fabrikgässli zulässig ist. Ausserdem wurde bezüglich der fehlenden Ausführungen zur Parkierung auf dem Fabrikgässli sowie der Akteneinsicht eine teilweise Verletzung des rechtlichen Gehörs erkannt. Die von uns gerügten Punkte der Blendwirkung des Daches, der fehlende Sanitäranlage und der Gefährdung der Kinder durch das offene Garagetor bei Abwesenheit des Betreibers wurden hingegen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde.

Zu den für uns relevanten Rügepunkten führte die BVE folgendes aus:

Abgasteste

Der Luftraum in einem eng umbauten Raum wie beim Fabrikgässli ist eher gefangen, sodass sich die Abgase nicht schnell verdünnen können. Wie es sich diesbezüglich im Fabrikgässli verhält, ist nicht abgeklärt worden. Das von der Stadt Biel angeführte Argument - das Abgasmessgerät sei durch das Eichamt geprüft worden - sagt nichts über die Immissionsbelastung aus, welche bei den Abgastesten

entstehen. Es ist nicht nachgewiesen, dass der Betrieb der Autoreparaturwerkstätte den umweltschutzrechtlichen Vorschriften entspricht.

Brandschutz

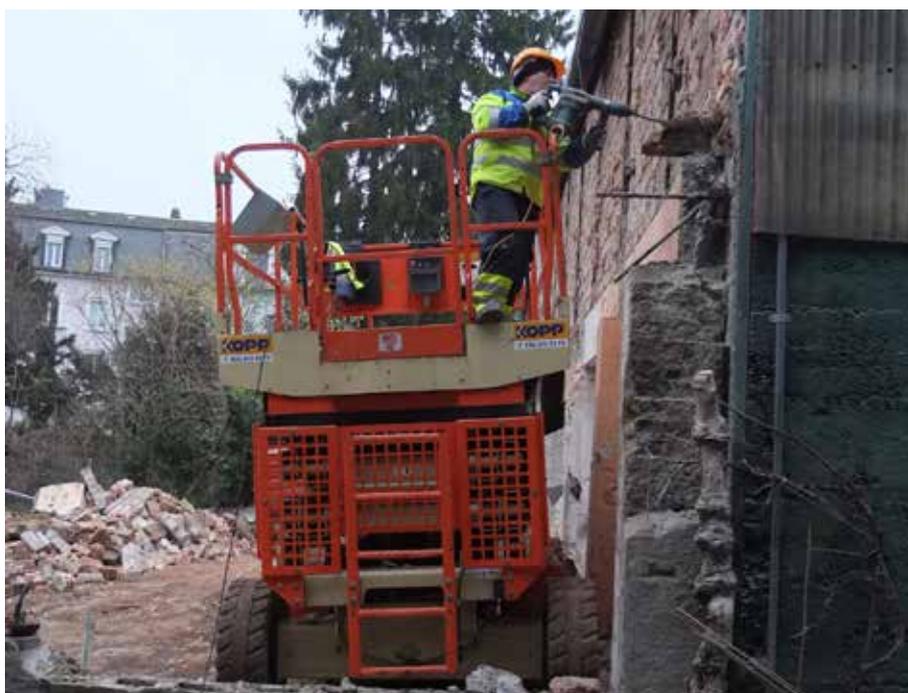
Es kann nicht beurteilt werden, ob die möglicherweise in der Autoreparaturwerkstätte gelagerten brand- und explosionsgefährlicher Materialien und Stoffe bei der letztjährigen Überprüfung durch die Gebäudeversicherung (GVB) berücksichtigt worden sind und Teil ihrer Beurteilung waren. Die Beurteilung und Kontrollergebnisse fehlen in den Akten.

Parkplätze

Parkplätze sind grundsätzlich baubewilligungspflichtig, insbesondere auch auf privaten Grundstücken. Ein direkter Hinweis, dass eine Baubewilligung für die Parkplätze vor der Autoreparaturwerkstätte erteilt wurde, fehlt. Die BVE geht anschliessend darauf ein, dass die Stadt Biel im vorliegenden Verfahren anfänglich davon ausging, dass es sich beim Fabrikgässli um eine öffentliche Strasse handle, sich nachträglich aber auf den Standpunkt stellte, es handle sich um eine Privatstrasse. Die Klärung dieser Frage hat einzig Einfluss darauf, ob die Verkehrssicherheit beim erlaubten kurzzeitigen, gemeinverträglichen Parkieren auf der öffentlichen Strasse gegeben ist. Auf die Baubewilligungspflicht für Parkplätze hat sie keinen Einfluss.

Kosten

Unser Anteil an den Verfahrenskosten beläuft sich auf CHF 800.-, jener an die Anwaltskosten von Herrn Michel auf CHF 1'980.-. Zudem haben wir eine externe Anwältin beauftragt, unsere Beschwerde gegenzulesen. Ihr Honorar beläuft sich voraussichtlich auf CHF 1'000.-. Insgesamt müssen wir mit Partei- und Verfahrenskosten von CHF 3'880.- rechnen. Hingegen entfallen die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens in der Höhe von CHF 1'000.-.





7. VERNETZUNG

IG Biel (wbg bern-solothurn)

Die IG Biel traf sich quartalsweise zu Versammlungen, an denen einerseits immer ein Schwerpunktthema traktandiert wurde, andererseits über die aktuellen Themen aus den diversen Arbeitsgruppen informiert wurde. Eine konstant hohe Teilnahme von Genossenschaften zeigt, dass eine Zusammenarbeit bei immer mehr Genossenschaften auf Interesse stösst. Der Informationsaustausch zeigt aber auch auf, wie unterschiedlich die einzelnen Genossenschaften funktionieren. Neben gut funktionierenden und organisierten Genossenschaften gibt es auch Genossenschaften, die seit Jahrzehnten nur noch ihren Bestand verwalten und keine Strategie erarbeitet haben, wie sich ihre Genossenschaft entwickeln könnte.

Baurechtsverträge

Im Jahr 2014 wurde vielen in der IG Biel organisierten Genossenschaften so richtig bewusst, dass die auslaufenden Baurechtsverträge mit der Stadt ein echtes Problem bei der finanziellen Absicherungen mit den Banken werden. Eine kurzfristige Verlängerung, die bereits erfolgte, reicht vielen Banken nicht mehr aus um langfristige Hypotheken abzuschliessen. Die betroffenen Genossenschaften kommen dadurch in Teufels Küche und sind gezwungen, rasche Lösungen mit der Stadt Biel zu finden. Hier zeigt sich auch, dass die unverbindliche Organisationsstruktur der IG Biel Mängel aufweist, sobald verbindliche Abmachen gemacht werden müssen.

Eine Charta zwischen der Stadt Biel und der IG Biel ist aus den Verhandlungen zwischen der Stadt und AG Baurechtsverträge entstanden. Diese soll mithelfen, das gegenseitige Vertrauen zu stärken. In wie weit diese sehr allgemein ausformulierte Charta ihren Zweck erfüllen wird, bleibt abzuwarten. Eine ständige paritätische Kommission zwischen der Stadt Biel und der IG Biel soll den Dialog zwischen den Parteien institutionalisieren.

Initiative Gemeinnützigter Wohnungsbau

Auf Grund der Erfahrungen beim Projekt Agglolac wurde rasch klar, dass die Idee, auf der Gurzelen gemeinnützigem Wohnungsbau zu realisieren, bei der Stadt Biel mit verschiedenen Mitteln eingefordert werden muss. Die Finanzierungsmodelle bei Agglolac zeigen, dass auf Grund der Erträge, die aus dem Landverkauf erzielt werden sollen, gemeinnützigem Wohnungsbau nicht realisiert werden kann.

Damit nicht die gleichen fundamentalen Rahmenbedingungen bei der Entwicklung der Gurzelen von der Stadt Biel gesetzt werden, wurde eine Doppelinitiative lanciert. Der erste Teil fordert Massnahmen der Stadt Biel, die den Anteil des gemeinnützigem Wohnungsbau am Gesamtbestand der Wohnungen auf 20% erhöht werden kann. Dies bis ins Jahr 2035. Ein sehr allgemeines Ziel, das auch von den Genossenschaften Konzept fordern wird, dies zu erreichen.

Der zweite Teil fordert, dass auf der Gurzelen mindestens 50% Gemeinnützigem Wohnungsbau entstehen muss. Hier werden die Genossenschaften unmittelbar gefordert sein, um dieses Ziel zu erreichen. Damit diese Initiativen bei den Stimmbürger gutgeheissen wird, müssen nun Ideen und Vorstellungen erarbeitet werden. Bis Ende 2014 wurde die benötigte Anzahl Unterschriften von ca. 2100 gesammelt und die Initiative wir Ende Februar 2015 offiziell eingereicht.

Aktionstag 2014:



Wie bereits im UNO Jahr der Genossenschaften 2012 fand am 18. Oktober 2015 auf dem Zentralplatz wieder ein Aktionstag statt. Es präsentierten sich verschiedene Wohnbaugenossenschaften u.a. auch die Genossenschaft FAB-A. Das gemeinsame Schwerpunktthema war natürlich die Initiative und die Absicht auf der Gurzelen Gemeinnütziger Wohnungsbau durch die bestehenden Genossenschaften zu realisieren. Ein weiterer Anlass, bei dem die spezifischen Anliegen einer breiten Bevölkerungsschicht bewusst gemacht wurde.

AG Gurzelen - die Idee eines neuen Genossenschaftsquartiers

Die Idee eines Genossenschaftsquartiers auf der Gurzelen konkretisiert sich. Im Rahmen von mehreren Treffen interessierter Wohnbaugenossenschaften wird insbesondere über konkrete Realisierungschancen, Risiken und Strukturen diskutiert. Die Diskussionen führen mitunter zum Ziel, dass die IG Biel eine wohnbaupolitische Doppelinitiative lancieren wird. Im weiteren unterzeichnet die Genossenschaft FAB-A mit anderen Wohnbaugenossenschaften eine Absichtserklärung. Diese Erklärung definiert die strategische Zielsetzung. Die Erklärung ist in dem Sinne nicht verpflichtend, soll aber dem Projektentwicklungsprozess die nötige Verbindlichkeit geben.

1. Mit dem Begriff Gurzelen wird das Areal des am 7. Februar 2014 durch die Stadt Biel ausgeschriebenen Ideenwettbewerbs mit dem gleichen Namen bezeichnet.
2. Es soll möglichst das ganze Areal von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften oder –trägern bebaut werden.
3. Es wird auf eine Gesamtgestaltung des Quartiers mit durchmischter Struktur gezielt. Insbesondere soll ein Wohnungsmix mit mittelfristig eher günstigen Mietzinsen entstehen, der Raum für 3 Generationen und alle möglichen Lebens- und Herkunftssituationen bietet.
4. Insbesondere sollen auch gemeinschaftliche und öffentliche Nutzungen (Gemeinschaftsräume, Raum für Kleingewerbe, Kindertagesstätten usw.) Raum finden.
5. Es werden neueste Standards des ökologischen und energieeffizienten Bauens angestrebt.
6. Die verkehrsmässige Erschliessung orientiert sich am öffentlichen Verkehr, am Velo- und Fussgängerverkehr und an Carsharing. Das trägt der Tatsache Rechnung, dass viele Haushalte in der Stadt gar kein eigenes Auto mehr haben und das stadtplanerisch auch gar nicht mehr erwünscht ist. Zudem werden unnötige Kosten für (unterirdischen) Parkraum gespart.
7. Die Überbauung wird vermutlich um 200 bis 250 Wohneinheiten umfassen. Diese werden entweder von den einzelnen unterzeichnenden Wohnbaugenossenschaften unter Wahrung des Gesamtbildes des Quartiers und Sicherstellung architektonischer Qualität erstellt und verwaltet oder von einer gemeinsam zu gründenden neuen Genossenschaft.

Veranstaltungen

9. September 2014: BSA (Bund Schweizer Architekten), Sektion Bern besichtigt das Fabrikgässli 1
14. Oktober 2014: SIA 5 à 7 besichtigt das Fabrikgässli 1



VERFASSER

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

Fotos:
Genossenschaft FAB-A
Stefan Hofmann, ph7: S. 16 , 17, 18, 20, 22, 24, 28, 30, 32

ADRESSE

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

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