

# **FAB-A 2012**



**GENOSSENSCHAFT FAB-A  
JAHRESBERICHT 2012**



# JAHRESBERICHT 2012 - INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemein**
  - Chronologie
  - Entwicklung der Genossenschaft
  - Übersicht per 31.12.2012
  - Mitgliedschaften
  
- 2. Betrieb der Genossenschaft**
  - Verwaltung
  - Betriebskommission
  - Geschäftsstelle
  - Jahresrechnung
  
- 3. Baueingabe und Baubewilligung**
  - Baueingabe
  - Baubewilligungsverfahren
  - Grillfest zur Baubewilligung
  
- 4. Bericht Baukommission**
  - Baukommission
  - Werkstätten
  - Finanzierung
  
- 5. Wohnbauprojekt «Fabrikgässli 1»**
  - Bericht des Architekten
  - Ausführungsprojekt
  - Minergie-P®
  - Altlasten und Abbruch (inkl. Besetzer)
  
- 6. UNO Jahr der Genossenschaften**
  - IG Biel und das UNO Jahr der Genossenschaften
  - Genossenschaftspreis 2012
  - Siedlungsbau und zeitgenössischer innovativer Wohnungsbau am Beispiel Fabrikgässli

# 1. ALLGEMEIN

## Chronologie

28.01.2012	Werkstatt 7: Finanzierung und Wohnungsverteilung
31.01.2012	Baugesuch wird eingereicht
16.03.2012	Darlehen aus dem Solidasritätsfonds des SVW (jetzt: wbg)
01.03.2012	Auszug der BesetzerInnen
29.03.2012	Wohnbauprojekt Fabrikgässli aus der Feder von Hochbauzeichnern: Ausstellung im BBZ Biel
30.04.2012	Zweite ordentliche Generalversammlung
01.05.2012	Sistierung des Verfahrens wegen Einsprachen
05.05.2012	Nomination für den nationalen Genossenschaftspreis
21.05.2012	Rahmenvertrag für Hypothekendarlehen mit bank coop
19.06.2012	Einigungsverhandlungen sind abgeschlossen
25.06.2012	Wiederaufnahme des Baubewilligungsverfahrens
07.07.2012	Genossenschaftstag: Standaktion auf dem Zentralplatz
15.08.2012	Baubewilligung trifft ein!
25.08.2012	Grillfest zur Baubewilligung
27.08.2012	Verwaltung erteilt den Auftrag zur Ausführungsplanung
21.09.2012	FAB-A erhält den Genossenschaftspreis 2012
15.10.2012	Verwaltung beschliesst: Minergie-P® statt Minergie®
22.10.2012	Beginn Abbruch der Liegenschaften
03.11.2012	Werkstatt 8: Küchen und Bäder
17.12.2012	Kostenvoranschlag für das Ausführungsprojekt verabschiedet

## Entwicklung der Genossenschaft im 2012

Die Genossenschaft hat sich im dritten Geschäftsjahr prächtig entwickelt.

- im Berichtsjahr wurden 9 neue GenossenschafterInnen aufgenommen
- insgesamt wurden 18 Infomails vermailt und 2 Werkstätten durchgeführt
- an der 2. ordentlichen Generalversammlung wurden umfangreiche Änderungen an den Statuten und Reglementen der Genossenschaft beschlossen
- die Finanzierung für das Wohnprojekt «Fabrikgässli 1» konnte dank grosser genossenschaftlicher Solidarität gesichert werden; als erstaunlich harzig erwies sich die Bankensuche: in der lokalen bank coop fand die Genossenschaft schliesslich einen idealen Partner.
- Zusammen mit dem SVW (Schweizerischer Verband für Wohnungswesen) finanziert die bank coop das Wohnprojekt «Fabrikgässli 1».
- Baubewilligung mit Grillparty gefeiert!
- Ende Oktober wurden 13 Wohnungen fest vermietet, was zu einem kräftigen Zuwachs von Anteilscheinkapital und Darlehen führte; die Genossenschaft verfügt nun über die nötige Liquidität, um zielstrebig die Ausführung des Gebäudes voranzutreiben.
- gleich beim ersten nationalen Genossenschaftspreis hat unser Projekt einen nationalen Preis erhalten.
- Der untrügliche Lärm der Pressluftschlämmer Ende Jahr zeigt, dass die Abbrucharbeiten beginnen. In einer ersten Abbruchphase müssen die Altlasten fachgerecht entsorgt werden, dann folgt der restliche Rückbau der Liegenschaften. Vor Weihnachten sind die Gebäude fast vollständig rückgebaut.
- vor Weihnachten lieferten wir den Kostenvoranschlag für das Ausführungsprojekt der bank coop ab.
- Für den Neubau lautet die offizielle Adresse: «Fabrikgässli 1»

## Übersicht per 31.12.2012

- Mitgliederbestand: 59 GenosschafterInnen
- Anteilscheinkapital: CHF 426'000.-
- Bilanzsumme: CHF 1'603'458.93
- Darlehen: CHF 1'095'002.06
- Investition in Wohnprojekt: CHF 909'795.17

## Mitgliedschaften

- Schweizerischer Verband für Wohnungswesen (SVW);  
seit September 2012: Wohnbaugenossenschaften Schweiz (wbg) und Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Bern-Solothurn (wbg-beso)
- Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (egw)
- Club der Autofreien der Schweiz (CAS)





## 2. BETRIEB DER GENOSSENSCHAFT

### Verwaltung

Die Verwaltung hat an 11 Sitzungen über die FAB-A beraten und beschlossen. Hauptthemen waren die Baueingabe und Baubewilligungsphase (inkl. Behandlung der Einsprachen), die Finanzierung, sowie die Organisation von Werkstätten.

An der Generalversammlung 2012 wurden die Verwaltungsmitglieder Bettina Cadetg, Marina Zappatini, Claude Marbach, Michael Rothenbühler, Daniel Sigrist und Thomas Zahnd für eine weitere Amtsperiode wiedergewählt.

Das siebte Mitglied Luca Bösch musste sich in diesem Jahr nicht der Wahl stellen. Die Verwaltung hat sich im Berichtsjahr ausführlich mit der Projektentwicklung und der Beschaffung des Eigenkapitals beschäftigt. Ein Meilenstein für unsere Genossenschaft war die Unterzeichnung des Darlehensvertrages aus dem Solidaritätsfonds der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (wbg). Dieser Darlehensvertrag war auch der Schlüssel zum Rahmenvertrag für das Hypothekendarlehen der bank coop. Aufgrund der Vorgaben des Verbandes mussten die Autofreiheit im Vermietungsreglement und den Mietverträgen präzisiert und an der Generalversammlung etliche Statuten angepasst werden. Gemäss WBG muss die Genossenschaft min. 5 % der Anlagekosten als Genossenschaftsanteilscheine ausweisen können. Für die «Wohn-GenossenschaftlerInnen» ändert sich nicht viel: statt einem (Pflicht-)Darlehen für die Wohnung muss neu CHF 20'000.- Anteilscheinkapital gezeichnet werden und der Rest als (Pflicht-)Darlehen eingebracht werden.

Die Verwaltung hat im Berichtsjahr beschlossen, dass das Anteilscheinkapital und die (Pflicht-)Darlehen nicht verzinst werden. Dieser Beschluss wird bis Abschluss der Bauabrechnung gültig bleiben. Aufgrund der angespannten finanziellen Lage und fehlenden Ertragsmöglichkeiten macht es für die Genossenschaft keinen Sinn, die Anlagekosten unnötig zu belasten. Die Verwaltung beschloss, dass die Genossenschaft bei Darlehen ab CHF 20'000.- einen Zinssatz von max. 1.5 % gewähren kann, für Darlehen unter CHF 20'000.- einen Zinssatz von max. 1 %.

Mit Stadtpräsident Erich Fehr und seinen Chefbeamten Treier (Leiter der Abteilung Liegenschaften) und Kuonen (Leiter Abteilung Stadtplanung) hat eine Verwaltungsdelegation Gespräche über Finanzierungsprobleme und die Randbedingungen der Ausschreibung geführt. Wollte man alle Möglichkeiten ausnützen wie sie in der Ausschreibung der Stadt Biel formuliert waren, könnte mehr Wohnfläche gebaut werden, aber mit einer Bauweise, die einen rationellen und kostengünstigen Bau verunmöglicht. Die FAB-A musste dies mit dem ersten Vorprojekt von 2011 erkennen, das architektonisch interessant, aber zu teuer war. Im Gespräch mit der Stadt zeigte sich, dass diese von einer Genossenschaft mit Eigentumswohnungen und nicht von Mietwohnungen ausgegangen war. Die Stadt ist aufgrund dieses Gesprächs bereit, den Baurechtszins auf zwei Jahre zu stunden.

Um die Hofsituation bei Bau und Betrieb zu vereinfachen, hat die Genossenschaft FAB-A dem Besitzer und Betreiber der Autoreparaturwerkstätte ein Kaufangebot unterbreitet, das von diesem jedoch abgelehnt wurde. Silvio Michel wechselt Räder und Pneus an Autos in einer kleinen Garage - einem Unterstand ohne sanitäre Anlagen.



## **Betriebskommission**

2012 fanden keine Sitzungen der Betriebskommission statt. Die Kommission übernahm dennoch die folgenden Aufgaben:

**Durchführen der Wohnungsverteilung unter den GenossenschaftlerInnen mit Wohnungsantrag.** Ende Januar 2012 konnten die Wohnungen im Rahmen einer Werkstatt den künftigen Mieterinnen und Mietern einvernehmlich zugeteilt werden. Die Zuteilungskriterien gemäss Vermietungsreglement mussten deshalb nicht bemüht werden. Die künftige Mieterschaft stellte die entsprechenden Wohnungsanträge und zahlte ihre Pflichtdarlehen pünktlich ein.

### **Erarbeiten der Mietvertragsdokumente**

Voraussetzung für den Bezug der Pensionskassengelder ist ein gültiger Mietvertrag. Für alle GenossenschaftlerInnen, die eine Wohnung mieten werden, wurde deshalb ein Mietvertrag ausgestellt. Als Grundlage des Mietvertrages passten wir einen Mustervertrag des Verbandes gemeinnütziger Wohnbauträger unseren Bedürfnissen an. Er wurde insbesondere mit einer Klausel betreffend Autofreiheit ergänzt.

## **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. Zum täglichen Geschäft gehört die Buchhaltung, die Betreuung der Webseite sowie bereitstellen von Unterlagen für die verschiedenen Organe der Genossenschaft (Generalversammlung, Verwaltung, Kommissionen). Im Berichtsjahr wurden die ersten Mietverträge abgeschlossen und die Verträge für die (Mieter)Darlehen erstellt. Der stetige Projektierungsfortschritt erhöhte zunehmend den Aufwand für die Rechnungskontrolle und den Zahlungsverkehr im Zusammenhang mit dem «Fabrikgässli 1». Nachfolgend die wichtigsten Handlungsfelder der Geschäftsstelle:

### **Rechnungswesen**

- kontrollieren und avisieren der Rechnungen
- führen der Buchhaltung
- erstellen von Jahresrechnung und Budget in enger Zusammenarbeit mit dem Kassier der Genossenschaft FAB-A
- vorbereiten und begleiten der Revision der Jahresrechnung

### **Mitglieder und Interessenten**

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

### **Wohnungen Fabrikgässli**

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

### **Öffentlichkeit**

- zustellen von Informationen an GenossenschaftlerInnen
- bewirtschaften und aktualisieren der Webseite [www.fab-a.ch](http://www.fab-a.ch)

### **Administration**

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

## Jahresrechnung

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich. Das Geschäftsjahr wurde am 31. Dezember 2012 abgeschlossen. Die Bilanzsumme hat sich von CHF 606'175.87 auf CHF 1'603'458.93 erhöht. Der Jahresverlust beträgt CHF 48'817.75; kumuliert mit dem Bilanzverlust der vorherigen Geschäftsjahre von CHF 38'330.84 resultiert neu ein Bilanzverlust per 31.12.2012 von CHF 87'148.59. Der Verlust wird mit dem Genossenschaftskapital von CHF 426'000.- verrechnet. Das bilanzierte Eigenkapital der Genossenschaft per 31.12.2012 beläuft sich somit auf CHF 338'851.41. Das heisst, dass ein Anteilschein von CHF 2'000.- per 31. Dezember 2012 einen bilanzmässigen Wert von CHF 1'590.85 aufweist (Bilanzwert 2011: CHF 1'290.17). Sobald die Genossenschaft über einen Mietertrag verfügt, wird sich das Genossenschaftskapital wieder dem Einlagewert von CHF 2'000.- pro Anteilschein angleichen.

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.

### Erläuterungen

Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft CHF 618'586.11 in das Bauprojekt investiert. Die Investitionen wurden vor allem in Planungshonorare, Gebühren und den Abbruch der bestehenden Liegenschaften getätigt.

Die Mitglieder der Verwaltung und der Kommissionen reinvestierten auch in diesem Jahr ihre Entschädigung in die Genossenschaft. Per Ende Geschäftsjahr belaufen sich die Darlehen aus diesen Tätigkeiten (seit 2010) auf CHF 123'442.06

Der Betriebsaufwand der Genossenschaft war schwierig zu budgetieren. Insbesondere zwei Sonderfaktoren haben die Ausgabeseite unerwartet belastet. Die Strom- und Kehrrechtgebühren der Altbauten haben wir nicht budgetiert (CHF 6'725.60) und seit 1. September 2012 müssen wir der Stadt Biel Baurechtszins bezahlen, der aber für zwei Jahre gestundet wurde. Gestundet heisst nicht erlassen, darum macht es Sinn, dass der Baurechtszins buchhalterisch erfasst wird, was sich in der Erfolgsrechnung auf der Ausgabeseite bemerkbar macht (CHF 10'560.-). Umgekehrt wird der gleiche Betrag in der Buchhaltung als Darlehen der Stadt Biel aktiviert.

### Bilanz per 31.12.2012

	2012	2011
<b>Aktiven</b>		
Umlaufvermögen	681'903.76	285'956.41
Anlagevermögen	914'795.17	285'956.41
Aktivierter Aufwand	6'760.00	9'010.00
<b>Total Aktiven</b>	<b>1'603'458.93</b>	<b>606'175.87</b>
<b>Passiven</b>		
Fremdkapital kurzfristig	169'605.46	137'044.65
Fremdkapital langfristig	1'095'002.06	399'462.06
Genossenschaftskapital	426'000.00	108'000.00
Bilanzverlust	-87'148.59	-38'330.84
<b>Total Passiven</b>	<b>1'603'458.93</b>	<b>606'175.87</b>



## 3. BAUEINGABE UND BAUBEWILLIGUNG

### Baueingabe

Am 31. Januar hat die Genossenschaft das Baugesuch bei der Abteilung Stadtplanung der Stadt Biel eingereicht. Da sich die Stadt auf ihrem Grundstück nicht selber eine Baubewilligung erteilen kann, ist das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne für das Verfahren zuständig.

### Baubewilligungsverfahren

Am 7. und 14. März wurde das Baugesuch publiziert. Innert der Auflagefrist bis 10. April gingen vier Einsprachen und Rechtsverwahrungen ein:

- Herr Michel, Besitzer und Betreiber der Autoreparaturwerkstätte, vertreten durch Fürsprecher Hügli
- Herr Schmid, (ehem.) Besitzer der Liegenschaft Fabrikgässli 2
- Eigentümergemeinschaft Liegenschaft Neuengasse 5, vertreten durch Marfurt AG
- Herren Suter und Lehmann, vertreten durch Fürsprecher und Notar Suter

Die Genossenschaft wurde am 13. April vom Regierungsstatthalteramt schriftlich über die Einsprachen informiert und zur Stellungnahme aufgefordert. Vor allem die Einsprache der Herren Suter / Lehmann und Michel bereitete der Verwaltung der Genossenschaft grosse Sorgen, da sie auf die Autofreiheit der Siedlung zielten. Aufgrund intensiver Beratungen entschloss sich die Verwaltung, Rechtsanwalt Max Uhlmann mit der Erledigung der Einsprachen zu beauftragen. Mit Schreiben vom 1. Mai mussten wir beim Regierungsstatthalter das Verfahren sistieren, damit den Einwänden der Einsprecher teilweise Rechnung getragen werden konnte. Mit Verfügung vom 3. Mai wurde das Verfahren sistiert. Aufgrund direkter Gespräche und schriftlichen Vereinbarungen zwischen der Genossenschaft und den Einsprechern wurden sämtliche Einsprachen zurückgezogen. Der gesamte Verhandlungsprozess war sehr zeitintensiv, brauchte Nerven und belastete die Verwaltung und die Architekten sehr. Dank dem kompetenten und versierten Agieren und Verhandeln unseres Anwaltes konnten wir den Schaden in Grenzen halten und am 19. Juni die Wiederaufnahme des Verfahrens beantragen. Damit die Bewilligungsbehörde das Verfahren wieder aufnehmen konnte, mussten wir eine Projektänderung für zwei Besucherparkplätze, ein Eventualprojekt für das nachträgliche Erstellen von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, sowie schriftliche Vereinbarungen mit den Einsprechern / Rechtsverwahrern, worin sämtliche Einsprachen zurückgezogen wurden, einreichen. Am 25. Juni wurde das Verfahren wieder aufgenommen und mit der Projektänderung weitergeführt. Die Genossenschaft musste nebst CHF 7'924.30 Anwaltskosten zusätzlich Fürsprecher und Notar Suter eine Entschädigung von CHF 2'000.- bezahlen.

### Baubewilligung

Am 15. August erhalten wir den lange erwarteten Gesamtbauentscheid mit der rechtskräftigen Baubewilligung. Das langwierige Katz und Maus Spiel gegen unseres Bauprojekt ist zu Ende. Der behördliche Hürdenlauf hat viel Substanz gekostet - es bleibt aber keine Zeit, den Muskelkater auszukurieren. Unmittelbar nach dem Entscheid wurde :mlzd beauftragt, zusammen mit den Fachplanern die Ausführungsphase zu starten.

### Grillfest zur Baubewilligung

Mit einem fröhlichen Fest feierte am 25. August die Genossenschaft ihre Baubewilligung! Zum ersten Mal nehmen die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner den öffentlichen Raum in Anspruch.



## 4. BERICHT BAUKOMMISSION

### Baukommission

Die Baukommission arbeitete im Jahr 2012 wiederum mit grosser Intensität an der Entwicklung des Projektes. An 20 Sitzungen, 2 Werkstätten und vielen Bürostunden wurde am Projekt gearbeitet. Im Januar galt es, die Akten zum von der ausserordentlichen GV vom 20.12.2011 verabschiedeten Baubewilligungsprojekt zu vervollständigen. So musste beispielsweise die Autofreiheit noch ausführlicher begründet werden. Im Auftrag der Genossenschaft FAB-A hat die planum biel ag das Mobilitätskonzept verfasst. Die äusserst umfangreichen Baugesuchsakten konnten am 30.01.2012 von der FAB-A und :mlzd unterschrieben und am 31.01.2012 bei der Stadt eingereicht werden. Carol Hutmacher, Architektin bei :mlzd, hat bis zu diesem Zeitpunkt massgeblich am Projekt mitgearbeitet. Sie wird nun eine Reise unternehmen und übergibt das Projekt innerhalb des Architekturbüros an David Locher. Wir danken Carol Hutmacher für ihr Engagement und gute Arbeit.

### Werkstätten

2012 wurden zwei Werkstätten durchgeführt. An der Werkstatt 7 vom 28. Januar wurde das Baueingabeprojekt vorgestellt, die Kostenmiete, deren Berechnung und das Mietzinsmodell erläutert. Anschliessend wurden die ersten Wohnungen verteilt. Das Thema der Werkstatt vom 3. November waren Küchen & Bäder. Alle zukünftigen Wohnparteien schickten Fotos von ihrer jetzigen Situation, die auf Plakaten dargestellt wurden: interessant und vielfältig, was da alles zusammen kam. Es wurden intensiv Konzepte wie z.B. Minimalküchen mit Einzelelementen diskutiert. Es soll eine einfache, minimale FAB-A Küche gefunden werden, die in jeder Wohnung verwendet und nach Bedarf erweitert werden kann. Reduzieren auf das Wesentliche ist nicht nur wegen der Kosten sinnvoll. Es sollen keine Elemente in jeder Küche eingebaut werden, die nur von wenigen Parteien gewünscht werden. An der nächsten Werkstatt werden vertieft die Bäder aber auch die Materialien besprochen. Die Werkstätten geben der Baukommission und dem Architekturbüro wichtige Hinweise für die Projektierung.

### Finanzierung und Darlehen

Die Projektfinanzierung entpuppt sich auch im Berichtsjahr als wahre Herkulesaufgabe. Dank unserem kompetenten und versierten Finanzspezialisten Dr. Maximilian Mülke (pro ressource Finanzierungsoptima) konnten wir am 21. Mai den Rahmenvertrag für ein Hypothekendarlehen über CHF 5.8 Mio. mit der bank coop abschliessen. Die Verhandlungen waren aufwändig und es zeigte sich, dass Biel für junge Genossenschaften, die einen Neubau realisieren wollen, ein hartes Pflaster ist.

Die Rahmenbedingungen für den Baukredit sind:

- vor Öffnung des Baukredits müssen die Eigenmittel (inkl. Darlehen WBG) investiert werden
- ca. 80 % der Bausumme (BKP1 und BKP 2) muss durch Werkverträge geregelt sein
- Bau Treuhandvertrag zur Sicherstellung der vertragskonformen Verwendung des Baukredits
- mindestens CHF 3.0 Mio. der Baufinanzierung sind bei einer Kapitallaufzeit von 5 Jahren zu konsolidieren
- jährliche Amortisation von CHF 60'000.-

Damit wir überhaupt einen Baukredit lösen konnten, brauchte es die Solidarität der gesamtschweizerischen Genossenschaftsbewegung. Dank dem Solidaritätsfond des Verbandes «Wohnbaugenossenschaften Schweiz» (wbg) wurde unser Projekt mit einem Darlehen über CHF 600'000.- unterstützt.

Die Rahmenbedingungen für das Darlehen sind

- Änderungen der Statuten (erfolgte am 30.4.2012)
- Nachweis des vertraglich vereinbarten Anteilscheinkapitals und (Pflicht-) Darlehens
- Zinssatz: 1.5 % unter dem Referenzzinssatz; Mindestzinssatz 1.5 %
- jährliche Amortisation von CHF 33'340.- (Laufzeit Darlehen 20 Jahre)

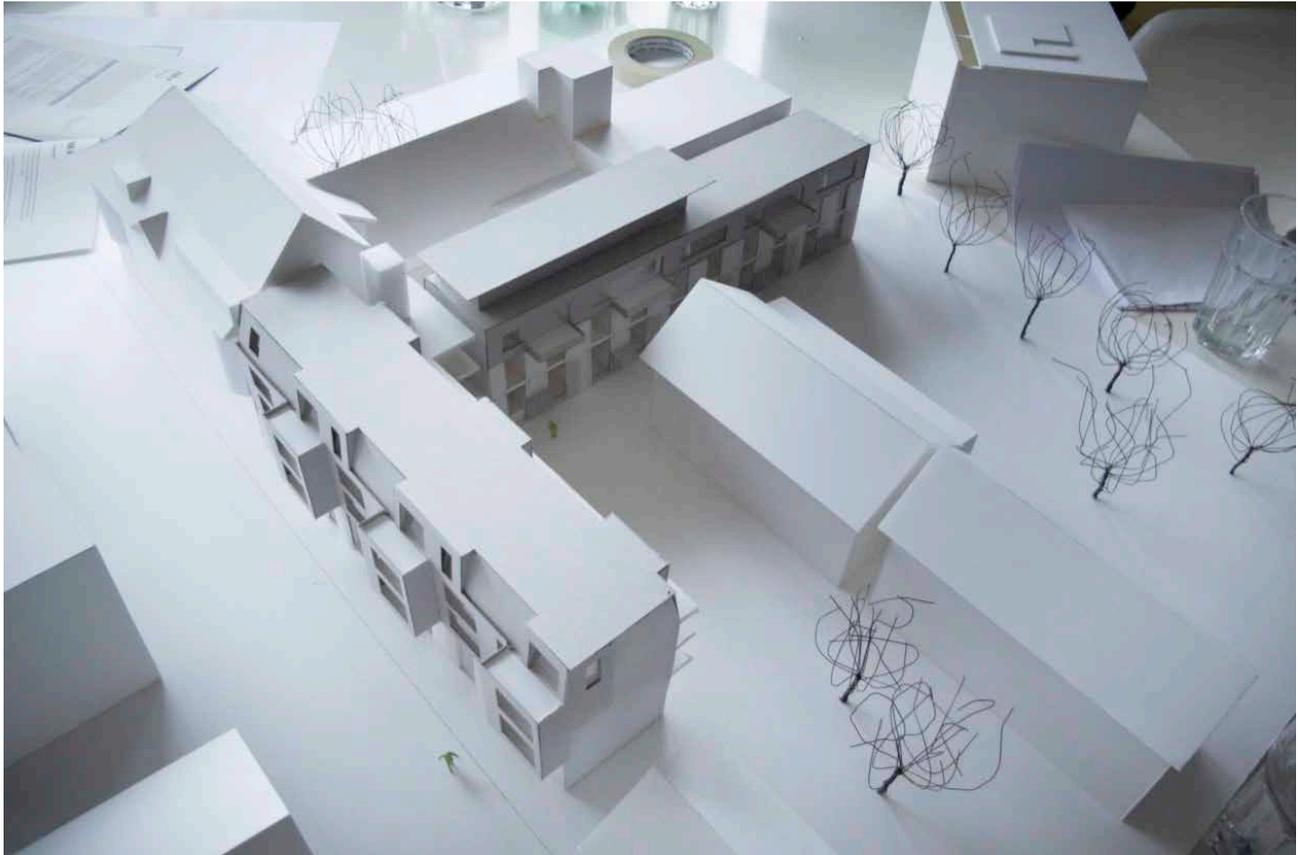
Die Beschaffung der restlichen Eigenmittel bedurften eines weiteren, genossenschaftlichen Efforts. Einige (Mieter) Genossenschafter beanspruchen für die (Pflicht-)Darlehen Pensionskassengelder. Diese Finanzquelle konnte erst nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung angefordert werden. Da die Ausführungsphase unmittelbar nach der Baubewilligung gestartet wurde, mussten innerhalb von 2 Monaten die nötigen Eigenmittel beschafft werden. Ende Oktober hatte die Genossenschaft 13 Wohnungen fest vermietet und die Eigenmittel sind auf unserem Konto eingegangen.

## Investitions- und Finanzierungsplan

1	Anlagekosten	Landkosten	BKP 0			Baurecht	52'000
2		Gebäudekosten	BKP 1-9			Kostenvoranschlag	7'698'000
3	Total Anlagekosten (inkl. MWST)						7'750'000
4	Finanzierung		Hypothek	bankcoop	42.6 %	der Anlagekosten	3'300'000
5			Hypothek	egw	32.3 %	der Anlagekosten	2'500'000
6			Darlehen	wbg	7.7 %	der Anlagekosten	600'000
7			Anteilkapital	Genossenschaft	6.7 %	der Anlagekosten	520'000
8			Mieterdarlehen	Genossenschaft	10.7 %	der Anlagekosten	830'000
9	Total Finanzierung				100 %		7'750'000

Bemerkungen:

1. Land im Baurecht; Kosten für Baurechtserwerb, Erschliessung ausserhalb Grundstück
2. Kostenvoranschlag 30.11.2012 (Ausführungsprojekt)
3. Anlagekosten ohne Landkosten (inkl. Minergie P, ohne Fotovoltaikanlage)
4. Schuldbrief bank coop: CHF 3.3 Mio
5. Schuldbrief egw: CHF 2.5 Mio.
6. Schuldbrief wbg: CHF 600'000



## 5. WOHNBAUPROJEKT «FABRIKGÄSSLI 1»

### Bericht des Architekten

Mit der Genehmigung des Bau- und Baueingabeprojektes durch die ausserordentliche Generalversammlung Ende 2011 konnte im Januar 2012 die Baubewilligungsphase gestartet werden und mit der Einreichung der Baubewilligung am 31.12.2012 abgeschlossen werden. Nach der Publikation anfangs März lief die einmonatige Einsprachefrist. Die Frist wurde von verschiedenen, einspracheberechtigten Nachbarn auch genutzt. Bei den meisten Einsprachen oder Rechtsverwahrungen handelte es sich vor allem um Besitzstandswahrungen, die mittels Vereinbarungen gelöst werden konnten. Leider gab es aber auch eine gewichtige Einsprache, die sich materiell gegen den baujuristischen Angriffspunkt des Projektes wandte: die Autofreiheit. Nach langwierigen Verhandlungen mit den Einsprechern (Besitzer der Liegenschaft Neuengasse 5) und einer daraus resultierenden Vereinbarung, wurde die Baubewilligung vom Regierungsstatthalter am 15. August 2012 erteilt - statt der üblichen 4 Monate mussten 6.5 Monate hart gerungen werden. Ab September 2012 wurde Martin Sterki (ep-Architekten Solothurn) von :mld beigezogen. Martin Sterki wird die Bauarbeiten während der Bauausführung leiten. Die Ausschreibungsphase wurde danach unverzüglich begonnen. Das heisst, die ersten Arbeitsgattungen mussten soweit geplant werden, damit verbindliche Offerten von Unternehmern eingeholt werden konnten. Im Ausschreibungspaket Los 1 sind die Arbeiten für Aushub, Pfähle, Baumeisterarbeiten, Gerüstungen, Haustechnik und Aufzüge integriert. Die ersten Angebote von interessierten Firmen sind im Dezember 2012 eingegangen. Die Angebote entsprechen mehr oder weniger den Positionen, die im Kostenvoranschlag ermittelt worden sind. Das heisst, das Projekt kann wie geplant umgesetzt werden, da diese Angebote den Kostenvoranschlag bestätigen. Ein weiterer Meilenstein zur Realisierung des Projektes ist erreicht. Auf Grund einer Anregung des Genossenschafters Markus Rebmann anfangs September wurde geprüft, ob das Projekt statt im Minergie Standard nicht doch den Minergie-P® Standard erfüllen würde. Zu unserer Überraschung wurde diese Frage dank geringfügigen Änderungen am Projekt von den Fachplanern positiv beantwortet. Während der bisherigen Projektierung war ein Minergie-P® Standard an dieser Lage immer als nicht realisierbar bezeichnet worden. Im Oktober wurde mit den Abbrucharbeiten begonnen. Die vier bestehenden Liegenschaften wurden rückgebaut, so dass Ende Jahr der ganze Bauplatz in seiner Grösse erfassbar wurde. Ende Dezember sind alle Grundlagen soweit erarbeitet, dass im 2013 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.

### Ausführungsprojekt

Für das Ausführungsprojekt hat die Baukommission kurz nach der Baubewilligung am 5. September ein Basisdokument verabschiedet mit folgenden Parametern (Kosten- und Projektierungswerte):

#### Planbasis

Die Grundlage für die Ausführungsplanung ist das baubewilligte Projekt (Projektpläne vom 20. 8. 2012).



### **Wohnungsmix und Optimierungen**

Wegen der Nachfrage nach grösseren Wohnungen wurde der Wohnungsspiegel angepasst. Neu werden in den Obergeschossen des Gebäudeflügels Neuengasse je drei 4.5, 3.5 und 2.5 Zimmer-Wohnungen angeboten, vorgesehen waren im Baueingabeprojekt neun 3.5 Zimmer-Wohnungen. Die Anzahl der Wohnungen bleibt unverändert (17 Wohnungen und 3 Wohnateliers). Während der Ausführungsphase werden noch Optimierungen geprüft wie z.B. Erschliessung Technikraum und Gästezimmer, Vereinfachung der Nottreppe, sommerlicher Sonnenschutz überprüfen u.a. Im weiteren wurde auch geprüft, ob entlang der Neuengasse ein Keller gebaut werden kann. Wegen der Kosten musste die Idee verworfen werden, ebenso musste definitiv auf die Option: «Gas zum Kochen» verzichtet werden.

### **Kostenziel**

Bereinigter Kostenvoranschlag mit Kostenziel CHF 7.75 Mio unter Berücksichtigung der Projektänderungen von den Ständen Bau- und Baueingabeprojekt sowie Anpassungen aufgrund der Baubewilligung und Projektoptimierungen (ohne Berücksichtigung Minergie-P® Standard).

### **Kostenvoranschlag**

Der Kostenvoranschlag gemäss Ausführungsprojekt (Projektpläne vom 20. 8. 2012) lag bei CHF 8.0 Mio. Im Rahmen von intensiven BauK - Sitzungen musste versucht werden, das Kostenziel von CHF 7.75 Mio. zu erreichen.

Mit der Änderung des Energiestandards mussten wir feststellen, dass das Kostenziel nicht erreicht werden kann. Am 15.10.2012 beschloss die Verwaltung im Grundsatz, dass verschiedene Projekte im Rahmen von Spezialfinanzierungen realisiert werden sollen, damit der Kostenvoranschlag für die Ausführung bei CHF 7.75 Mio. verabschiedet werden kann. Die Baukommission hat den Kostenvoranschlag soweit bereinigt, dass am 17.12.2012 der Kostenvoranschlag für das Ausführungsprojekt im Umfang von CHF 7.75 Mio. bei der Bank eingereicht werden konnte (unter Berücksichtigung des Minergie-P® Standards). Über Spezialfinanzierungen werden Projekte wie die Fotovoltaikanlage und die Veloparkierung realisiert sowie die Projektbegleitung und die Nebenkosten. Der Kostenvoranschlag für diese Projekte liegt bei ca. CHF 250'000.-; mehr als die Hälfte dieser Kosten sind bereits mit Darlehen finanziert.

### **Minergie-P® Standard**

An der Werkstatt 8 vom 3. November wurde erläutert, dass die Siedlung im Minergie-P® Standard gebaut werden soll. Im Vergleich zum Minergie Standard ist dies eine weitere Verbesserung des Energiestandards. Mitte November haben wir das Gesuch eingereicht und - unter Vorbehalt der technischen Prüfung - bereits von der kantonalen Stelle einen mündlichen Bescheid erhalten, dass der Kanton einen Förderbeitrag von ca. CHF 129'000 sprechen wird. Dieser Betrag reicht ±, damit die zusätzlichen Minergie-P® Massnahmen (Wärmedämmung, energieeffiziente Apparate u.a.) finanziert werden können.

### **Fotovoltaik**

Um den Minergie-P® Standard zu erreichen, brauchen wir zwingend eine Fotovoltaikanlage (PV-Anlage). Wir planen eine 10 kW Anlage mit einer jährlichen Bruttostromerzeugung von ca. 4'900 kWh/a. Für diese Anlage brauchen wir 50 m<sup>2</sup> Dachfläche über dem Waschsalon. Damit wir irgendwann die kostendeckende Einspeisevergütung (KEV) erhalten, haben wir die PV-Anlage bei swissgrid angemeldet. Bis es soweit ist, werden wir das Überschussmodell des ESB (Energie Service Biel/Bienne) anwenden, was soviel heisst, dass wir den produzierten Strom selber verwenden (der Stromzähler läuft dann rück- statt vorwärts und wir "sparen" 16 Rp. pro kWh Strom).



Rückstände der BesetzerInnen

## Altlasten und Abbruch

Ende Oktober wurde mit dem Abbruch der Altliegenschaften begonnen. Eine detaillierte Gebäudeanalyse zeigte, dass vor dem eigentlichen Abbruch umfangreiche Altlasten entsorgt werden müssen. Asbest und kontaminierte Schlackenböden mussten fachgerecht entsorgt werden. Am 9.10.2012 wurde die Grundeigentümerin (Stadt Biel) informiert, dass mit Altlasten zu rechnen ist. Zu diesem Zeitpunkt waren zusätzliche Sanierungsmassnahmen nicht bekannt. Im Zuge der Abbrucharbeiten wurde festgestellt, dass in den Liegenschaften Neuengasse 7 und 9 weitere kontaminierte Schlackenböden zu entsorgen sind. Im weiteren wurde anfangs Dezember noch ein erdversenkter Heizöltank gefunden, der ebenfalls entsorgt werden muss. Gemäss unserem Baurechtsvertrag gehen die Kosten der Altlastensanierung vollumfänglich zu Lasten der Stadt Biel.

## BesetzerInnen

Bereits im Jahr 2011 wurden die BesetzerInnen aufgefordert, die Liegenschaften zu verlassen. Die Umstände sind im Jahresbericht 2011 ausführlich beschrieben. Im Jahr 2012 hat der Energie Service Biel die FAB-A unter Androhung von Sanktionen aufgefordert, die elektrischen Leitungen turnusgemäss untersuchen und instandsetzen zu lassen. Es hätte für die FAB-A keinen Sinn gemacht, in Infrastruktur zu investieren, die ein paar Monate später abgebrochen wird. Die Energiezufuhr wurde deshalb am 3. März unterbunden. Die BesetzerInnen haben im Februar 2012 die Gebäude wie abgemacht verlassen. Zurück geblieben sind Unmengen von Müll und aufgelaufene Energiekosten sowie Gebühren von CHF 6'725.60. Die FAB-A intervenierte bei der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Biel und den BesetzerInnen, die losen Mieterrückstände weg zu räumen. Im Baurechtsvertrag war die besenreine Übergabe der Liegenschaften vereinbart. Auf Vorschlag der FAB-A haben die ehemaligen BesetzerInnen den Müll aus den Häusern geräumt. Die Stadt Biel hat die Kosten für die Abfallmulden und den Abtransport übernommen. Die aufgelaufenen Energiekosten und Gebühren muss die Genossenschaft bezahlen.



Nach der Räumung der Abfallberge



## 6. UNO JAHR DER GENOSSENSCHAFTEN

### IG Biel und das UNO Jahr der Genossenschaften

Die UNO hat das Jahr 2012 zum Jahr der Genossenschaften ausgerufen. Der Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger WBG hat beschlossen, aktiv mit Aktionen und Veranstaltungen auf die Anliegen der Genossenschaften hinzuweisen. Die konkrete Arbeit und Organisation bleibt den Regionen und den lokalen Untergruppen vorbehalten. Die IG Biel, ein lokaler Zusammenschluss von Wohngenossenschaften, hat ein Organisationskomitee einberufen mit dem Ziel, verschiedene Anlässe zu organisieren. Unsere Genossenschaft partizipierte mit Verwaltungsmitglied Claude Marbach im Organisationskomitee. Schwerpunkt sollten Aktionen zur Verbesserung der Wahrnehmung von Wohngenossenschaften bei der Bevölkerung und Politik sein. Zudem sollte die Vernetzung der einzelnen Genossenschaften untereinander gefördert werden.

Mit einer Podiumsveranstaltung zu Beginn des Jahres im St. Gervais wurde die Veranstaltungsreihe zum UNO Jahr der Genossenschaften gestartet. Der Zufall, dass in Biel Gemeinderats- und Stadtratswahlen anstehen, half mitunter, dass Politiker für die verschiedenen Anlässe zu begeistern und als Teilnehmer zu gewinnen waren. Im weiteren wurden etliche Beiträge über genossenschaftlichen Wohnungsbau in den regionalen Medien publiziert.

Der Anlass am 7. Juli 2012 auf dem Zentralplatz war der Höhepunkt des UNO Jahres der Genossenschaften in der Region. Mehrere Genossenschaften traten gemeinsam an die Bevölkerung und stellten sich einem interessierten Publikum vor. Die Genossenschaft FAB-A war mit Plakaten und dem Gebäudemodell der geplanten Wohnsiedlung vor Ort und konnte vielen interessierten Leuten das Projekt vorstellen. Der Anlass war auch für die IG Biel-interne Entwicklung ein Meilenstein. Die Genossenschaften merkten, dass gemeinsame Auftritte die Solidarität untereinander fördert.

Mit einem weiteren Podiumsgespräch im Kreuz Nidau zum Thema Wohnen, wurde das Jahr abgeschlossen. Die IG Biel geht geeint aus dem UNO Jahr der Genossenschaften hervor. Verschiedene weitere Kooperationen zwischen den Wohngenossenschaften sind andiskutiert worden, die im 2013 weiter konkretisiert werden sollen.

### Genossenschaftspreis

Im UNO Jahr der Genossenschaften werden die innovativsten Schweizer Genossenschaftsprojekte gesucht. Unsere Genossenschaft versäumte es nicht, ihr Wohnprojekt dem Wettbewerb zu stellen. Beim Regionalverband Bern-Solothurn (wbg-beso) sind für die regionale Vorausscheidung 20 Projekte eingegangen. Aus diesen Bewerbungen hat die Jury 6 Projekte gewählt, die sich zu gleichen Teilen auf die Kategorien «Genossenschaftliches Wohnen», «Architektur und Städtebau», «Ökologie und Energie» verteilen. Das Projekt «FAB-A Wohnsiedlung Fabrikgässli» ist von der Jury für den Schweizer Genossenschaftspreis im Bereich «Ökologie und Energie» nominiert worden. An der Generalversammlung des SVW Regionalverband Bern-Solothurn vom 5. Mai 2012 werden die Gewinnerprojekte vorgestellt und offiziell für den nationalen Award nominiert. Unter allen regionalen Preisträgern verleiht der SVW anlässlich des Genossenschaftskongresses vom 21. September 2012 in den verschiedenen Kategorien einen nationalen Award.

Gleich beim ersten nationalen Genossenschaftspreis hat unser Projekt einen nationalen Preis erhalten. Es werden drei herausragende und innovative





Genossenschaftsprojekte prämiert. Die Preisträger sind die Genossenschaften Kraftwerk1 (Zürich), Zurlinden (Zürich) und FAB-A (Biel). Eine nationale Jury wählte unser Projekt, weil die genossenschaftliche Stärke und die Innovationskraft für den gemeinnützigen Wohnungsbau eine grosse Bedeutung habe. Die Jury war von unserem Projekt beeindruckt, weil es nicht nur auf der ökologischen, sondern auch auf der sozialen, partizipativen und baulichen Ebene vorbildlich ist. Der hartnäckige Einsatz verdiene Respekt und werde im Raum Biel zweifellos wichtige neue Impulse für den gemeinnützigen Wohnungsbau geben.

### **Siedlungs- und zeitgenössischer innovativer Wohnungsbau am Beispiel Fabrikgässli**

Markus Rebmann, Genossenschafter fab-a, Architekt und Fachlehrer an der BBZ hat seine Schülerinnen und Schüler in einer ersten Phase interessante Genossenschaftssiedlungen in Zürich untersuchen lassen. Nebst architektonisch-konstruktiven Kriterien wurden auch Aspekte zu Energie und dem Alltagsgebrauch dargestellt. In einer zweiten Phase wurden die Erkenntnisse und Erfahrungen an unserem Projekt angewandt. Ein spannender Einblick aus einer anderen Betrachtungsweise. Die Genossenschaft spendierte ein Apéro und freute sich mit den angehenden Baufachleuten über die gelungenen Arbeiten.

## **Verfasser**

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

## **Adresse**

Genossenschaft FAB-A  
Rechbergerstrasse 1  
Postfach 938  
2501 Biel/Bienne  
[info@fab-a.ch](mailto:info@fab-a.ch)  
[www.fab-a.ch](http://www.fab-a.ch)