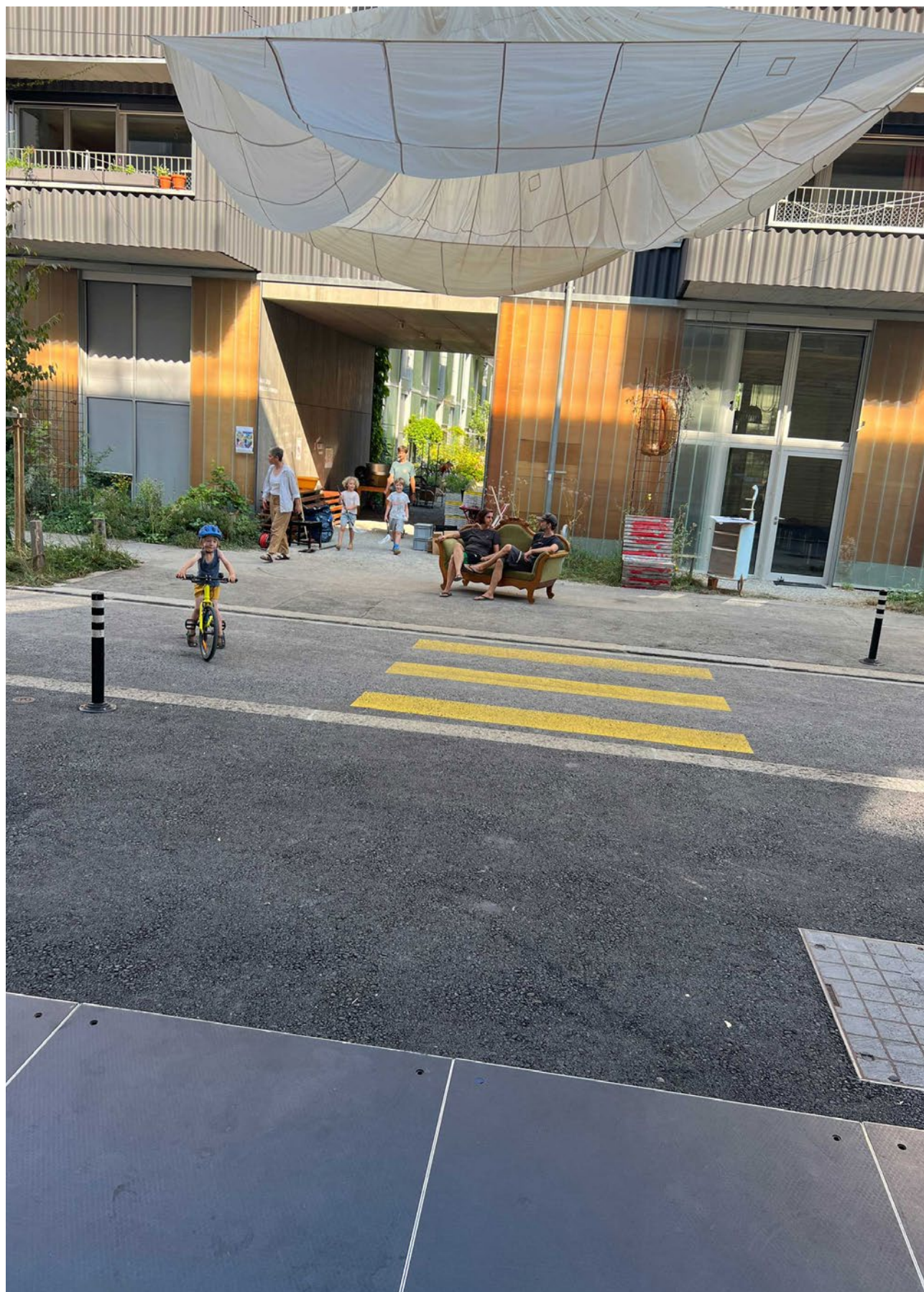


FAB-A 2024

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

**JAHRESBERICHT 2024
RAPPORT ANNUEL 2024**



«RITZWIRTH Installation»

Foto / Photo : © Anja Fonseca, anjafonseka.ch

INHALT / TABLE DES MATIERES

1. VORWORT / AVANT-PROPOS.....	5
2. ÜBERSICHT / VUE D'ENSEMBLE.....	7
3. VERWALTUNG / CONSEIL D'ADMINISTRATION	9
4. GESCHÄFTSSTELLE / SECRETARIAT	11
5. SIEDLUNGSAKTIVITÄTEN / ACTIVITES DU LOTISSEMENT	11
6. BETRIEBSKOMMISSION / COMMISSION DE GESTION	15
7. PROJEKTENTWICKLUNGSKOMMISSION / COMMISSION DE DÉVELOPPEMENT DE PROJET	19
8. FINANZBERICHT / RAPPORT DES FINANCES.....	25



Foto / Photo : © Anja Fonseka, anjafonseka.ch

1. VORWORT / AVANT-PROPOS

Liebe Genossenschafter*innen

Die Genossenschaft FAB-A ist eine spezielle Baugenossenschaft in Biel: klein, jung, autofrei und selbstverwaltet. Andere Baugenossenschaften haben eine andere Struktur, sind schon gewachsen und führen zum Teil schon mehrere Siedlungen. Das Projekt EMILJA hat innerhalb der FAB-A viele grundsätzliche Fragen aufgeworfen. Was wird die Erweiterung der Genossenschaft mit dem Bau einer zweiten Siedlung finanziell oder/und strukturell bedeuten? In welcher Richtung bewegen wir uns? Wie gestalten wir den Austausch innerhalb der Genossenschaftsmitglieder und -bewohner*innen? Welche neuen Gefässe sind eventuell nötig? Wo und wie müssen bestehende Dokumente angepasst werden? Mit diesen Fragen haben wir uns im Jahr 2024 mehrmals in Sitzungen und Workshops befasst. Antworten werden wir ZUSAMMEN in den nächsten Monaten und Jahren suchen.

Chère·x·s coopérateur·ice·x·s

FAB-A est une coopérative d'habitation particulière à Bienne: petite, jeune, sans voiture et autogérée. D'autres coopératives plus âgées se sont déjà agrandies, sont structurées autrement et gèrent parfois déjà plusieurs lotissements. Le projet EMILJA a soulevé de nombreuses questions fondamentales au sein de FAB-A. Quel impact aura l'extension de la coopérative avec la construction d'un deuxième lotissement sur le plan financier ou/et structurel? Dans quelle direction nous dirigeons-nous? Comment organiser l'échange entre les membres et des habitants de la coopérative? Quelles nouvelles structures sont éventuellement nécessaires? A quels endroits et comment les documents existants doivent-ils être adaptés? Nous nous sommes penchés sur ces questions à plusieurs reprises en 2024 lors de réunions et d'ateliers. Nous continuerons à y chercher des réponses ENSEMBLE au cours des prochains mois et des prochaines années.

Für die Verwaltung / Pour le conseil d'administration
Giovanna Massa



Foto / Photo : © Anja Fonseka, anjafonseka.ch

2. ÜBERSICHT / VUE D'ENSEMBLE

122 Mitglieder per 31.12.2024 / 122 membres au 31.12.2024

29 Mitglieder sind 2024 der Genossenschaft FAB-A beigetreten

29 personnes sont devenues membres de la coopérative FAB-A en 2024

5 Mitglieder haben ihre Mitgliedschaft gekündigt / 5 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 + Projektentwicklung / Secrétariat + Développement de projet

Emmanuelle Houlmann – Kommunikation / Communication

Johannes Weisser – Betrieb / Gestion (bis Mai 2024 / jusqu'à mai 2024)

Marius Wiher – Projektentwicklung / Développement de projet (ab Mai 2024 / depuis mai 2024)

Projektentwicklungskommission / Commission de développement de projet

Roman Tschachtli

Stéphanie Bürki

Barbara Schwärzler

Andrea Feller (bis Mai 2024 / jusqu'à mai 2024)

Baptiste de Coulon (bis Juli 2024 / jusqu'à juillet 2024)

Marius Wiher (ab Mai 2024 / depuis mai 2024)

Luca Bösch – ab November 2024 / depuis novembre 2024

Betriebskommission / Commission de gestion

Johannes Weisser, Marina Zappatini, Melf Ehlers

Finanzkommission / Commission des finances

Herbert Schmid, Thomas Zahnd

Philipp Blum (ab Juli 2024 / depuis juillet 2024)

Buchhaltung, Jahresabschluss / Comptabilité, bilan annuel

Thomas Zahnd (bis Mai 2024 / jusqu'à mai 2024)

Markus Krebs (ab Mai 2024 / depuis mai 2024)

Geschäftsstelle / Secrétariat

Michael Rothenbühler (bis Mai 2024 / jusqu'à mai 2024)

Thomas Zahnd (bis Mai 2024 / jusqu'à mai 2024)

Markus Krebs (ab Mai 2024 / depuis mai 2024)

Franziska Bratschi (ab Mai 2024 / depuis mai 2024)

Luca Bösch (ab Mai 2024 / depuis mai 2024)

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 : © Anja Fonseka, anjafonseka.ch

3. VERWALTUNG / CONSEIL D'ADMINISTRATION

Die Verwaltung hat ein intensives Jahr 2024 hinter sich. Schon kurz vor der letzten Generalversammlung hatten wir eine Vorahnung: Was kommt auf uns zu mit einem neuen Projekt hinter dem Stadthaus am Zentralplatz? Die Hauptarbeit am Projekt EMILJA hat die Projektentwicklungskommission (PEKO) erledigt, aber auf jeder Traktandenliste und in jedem Protokoll der Verwaltung ist das Projekt zu finden. Schnell wurde auch klar, dass das Projekt EMILJA auch ein «Projekt des Wachstums» für die ganze Genossenschaft ist. Verschiedene Themen konnte und wollte deshalb die Kommissionen nicht alleine verhandeln. Dem entsprechend wurde die Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung und den Kommissionen intensiviert. Insbesondere der Austausch mit der PEKO wurde im Laufe des Jahres zunehmend enger.

Die Verwaltung hat sich zwölf Mal im Jahr 2024 getroffen und beinahe immer dauerten die Sitzungen länger als zwei Stunden. An der Generalversammlung in Mai wurde Marius Wiher als Nachfolger von Andrea Feller gewählt. Gleichzeitig fand auch der Wechsel in der Geschäftsstelle statt. Markus Krebs hat sich schnell in die Themen eingearbeitet. Er führte die Geschäfte nicht nur mit grosser Hingabe, sondern konstruierte im Gemeinschaftsraum am Fabrikgässli auch ein neues Archiv für alle Dokumente. Vielen Dank für die grossartige Arbeit.

Le conseil d'administration a vécu une année 2024 intense. Peu avant la dernière assemblée générale, l'idée d'un nouveau projet derrière l'hôtel de ville à la place centrale avait déjà pointé le bout de son nez et nous nous demandions ce qui nous attendait. La commission de développement de projet (PEKO) s'est chargée de l'essentiel du travail pour le projet EMILJA, mais il a figuré à chaque ordre du jour et dans chaque procès-verbal du conseil d'administration durant 2024. Il est également rapidement apparu que le projet EMILJA représentait une opportunité concrète de croissance pour l'ensemble de la coopérative. C'est pourquoi les commissions ne pouvaient pas travailler en vase clos et que la collaboration avec le conseil d'administration s'est intensifiée. L'échange avec la PEKO, en particulier, s'est intensifié au cours de l'année.

L'administration s'est réunie douze fois en 2024 et les réunions ont presque toujours duré plus de deux heures. Lors de l'assemblée générale de mai, Marius Wiher a été élu pour succéder à Andrea Feller. Parallèlement, un changement a eu lieu au sein du secrétariat. Markus Krebs s'est rapidement familiarisé avec les sujets. Non seulement il a géré les affaires avec un grand dévouement, mais il a également construit de nouvelles archives pour tous les documents dans la salle commune de la Fabrikgässli. Un grand merci pour ce travail formidable.

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 10^e 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 : © Markus Krebs

4. GESCHÄFTSSTELLE / SECRETARIAT

Neue Adresse und Archivierung

Am 12. Juli 2024 wurde die neue Domiziladresse der FAB-A, Fabrikgässli 1, 2502 Biel/Bienne, im Handelsregister eingetragen. Wir sind also offiziell umgezogen!

Im Reduit des Gemeinschaftsraums entstand im 2. Stock ein Archivraum für sämtliche Akten seit Beginn der Genossenschaft. Bereits im März konnte mit der Überführung der ersten Dokumente von der Rechbergerstrasse ins Fabrikgässli begonnen werden. Die Archivierungsarbeiten hatten im vergangenen Jahr nicht oberste Priorität, weshalb sie sich noch etwas hinziehen werden.

Nouvelle adresse et archivage

Le 12 juillet 2024, la nouvelle adresse du domicile de FAB-A, Fabrikgässli 1, 2502 Biel/Bienne, a été inscrite au registre du commerce. Nous avons donc officiellement déménagé!

Une salle d'archives pour tous les dossiers depuis le début de la coopérative a été créée au 2^e étage du réduit de la salle commune. Dès le mois de mars, nous avons pu commencer à transférer les premiers documents de la Rechbergerstrasse à la Fabrikgässli. Les travaux d'archivage n'ont pas été une priorité absolue l'année dernière, c'est pourquoi ils se prolongeront encore un peu.

Die Geschäftsstelle / Le secrétariat
Markus Krebs

5. SIEDLUNGSAKTIVITÄTEN / ACTIVITES DU LOTISSEMENT

FIESTA FIESTA zum 10-jährigen Jubiläum der Siedlung Fabrikgässli / FIESTA FIESTA pour les 10 ans de la Ruelle de la Fabrique

Auf den Tag genau fünf Jahre nach dem ersten Jubiläumsfest feierte das Fabrikgässli am Samstag, 31. August 2024 sein zehnjähriges Bestehen mit einem grossen Strassenfest.

Die Neuengasse wurde dafür zwischen der Spitalstrasse und der Karl-Neuhaus-Strasse das ganze Wochenende für den Verkehr gesperrt und verwandelte sich in einen lebendigen Treffpunkt für das gesamte Quartier. Ein Ping-Pong-Tisch, eine Bar sowie Stände mit Hot-dogs, Crêpes und Gyros sorgten für Genuss und Geselligkeit. Besonders die Poollandschaft bot an diesem heissen Spätsommertag eine willkommene Abkühlung. Kinder begeisterten das Publikum mit einem Kasperlitheater, während andere sich bei «Tarot philosophique» die Karten legen liessen oder einfach auf der Strasse spielten und sich austauschten.

Im Durchgang zur Schule Plänke wurde eine Bühne aufgebaut, auf der am frühen Abend die Bieler Band Meta Marie Louise improvisierte Musik spielte. Später am Abend sorgte die Zürcher Rapperin Big Zis mit ihrer Band für ausgelassene Partystimmung. Mit einer energiegeladenen Performance riss sie die Leute von den Bänken – unter anderem mit der Zeile: «Mir wänd Biel autofrei, mir wänd Biel autofrei»:-) Danach liess DJ Foxhound das Fest langsam ausklingen, doch einigeachteulen sassen noch bis in die frühen Morgenstunden beisammen – bei immer noch sommerlichen Temperaturen. Schön war's!

Cinq ans jour pour jour après la première fête d'anniversaire, la Fabrikgässli a fêté ses dix ans d'existence le samedi 31 août 2024 avec une grande fête de rue.



«RITZWIRTH Installation»

Foto / Photo : © Anja Fonseca, anjafonseka.ch

Pour l'occasion, la Rue Neuve a été fermée à la circulation, entre la Rue de l'Hôpital et la Rue Karl-Neuhaus, et s'est transformée pour le week-end en un lieu de rencontre animé pour l'ensemble du quartier. Une table de ping-pong, un bar ainsi que des stands de hot-dogs, de crêpes et de gyros ont contribué au plaisir et la convivialité. L'espace piscine, en particulier, a offert un rafraîchissement bienvenu en cette chaude journée de fin d'été. Les enfants ont enthousiasmé le public avec un théâtre de marionnettes, tandis que d'autres se faisaient tirer les cartes au «Tarot philosophique», jouaient simplement dans la rue ou échangeaient des idées.

Une scène a été montée dans le passage menant à l'école de la Plänke, sur laquelle le groupe biennois Meta Marie Louise a joué de la musique improvisée en début de soirée pour ensuite laisser la place à la rappeuse zurichoise Big Zis et son groupe qui ont créé une ambiance de fête débridée. Avec une performance pleine d'énergie, elle a fait bouger les corps – notamment avec la chanson: «Nous voulons une Bienne sans voitures!»:-) Le DJ Foxhound a ensuite accompagné la suite de la fête qui s'est gentiment achevée. Mais quelques noctambules sont resté-e-x-s assis-e-x-s jusqu'au petit matin par des températures encore estivales. C'était beau!

Für das Festkomitee / Pour le comité d'organisation de la fête

Isabel Althaus

3rd Fridays, Hausversammlungen und Putztage / 3rd Fridays, réunions de maison et journée de nettoyage

Die Kulturgruppe organisierte eine Reihe von Abenden, um den Bewohnern des Fabrikgässli die Möglichkeit zu geben, sich zu treffen und sich bei verschiedenen spielerischen Aktivitäten auszutauschen. Auch im Jahr 2024 fanden mehrere Hausversammlungen und Putztage statt.

Le groupe culturel a organisé un certain nombre de soirée pour donner aux habitant-e-x-s de la Ruelle de la Fabrique de se voir et d'échanger autour de diverses activités ludiques. Plusieurs réunions de maison et journées de nettoyage ont également eu lieu en 2024.



Foto / Photo : © Anja Fonseca, anjafonseka.ch

6. BETRIEBSKOMMISSION / COMMISSION DE GESTION

Gebäudereparatur

Im Jahr 2024 hatten wir mit den Folgen von drei Schäden an der Gebäudehülle zu tun, deren Auswirkungen im Inneren des Gebäudes sichtbar wurden und zu erheblichen Einschränkungen für die Bewohnenden führten. Betroffen waren die Wohnungen 04, 05 und 17, wo eindringendes Wasser in den Steigzonen zu feuchten Wänden und teilweise zu Schimmelbildung in den Innenräumen führte. In den Steigzonen musste die feuchte Zellulosedämmung entfernt, die Konstruktion getrocknet und neue Dämmung eingeblasen werden.

Ursache war in allen drei Fällen Undichtigkeit des Flachdachs. Ob die drei Schäden zusammenhängen, konnte nicht abschliessend geklärt werden. Da die Leckortung und das Ermitteln der Schwachstellen in der Verantwortung eines von der Versicherung beauftragten Unternehmens lagen, wurden alle drei Schadensfälle gemäss deren Einschätzung als nicht zusammenhängend betrachtet. Zwei der drei Schäden konnten im Jahr 2024 kurz vor Weihnachten behoben und die betroffenen Wohnungen saniert werden. Die Koordination der Lecksuche und der anschliessenden Sanierung verursachte bei der Betriebskommission einen grossen Aufwand, für den die vorgesehenen zeitlichen Ressourcen eigentlich nicht ausgelegt sind. Für zukünftige Ereignisse dieser Art sollte ein Weg gefunden werden, die dadurch bei der Fab-A entstehenden Arbeiten im Sinne der Selbstverwaltung besser zuzuordnen.

Änderungen in den Wohnungen 16 und 17

Im Herbst 2024 sind Alexandra Flury und ihre Tochter Maria aus der Wohnung 16 ausgezogen. Das Interesse an der Wohnung von Genossenschafter*innen und andern war gross, aber wir mussten alle neuen Interessent*innen enttäuschen. Denn vorübergehend konnten wir die Wohnung als Alternativ-Unterkunft für Thomas Zahnd und seine Tochter Yuki zur Verfügung stellen, da ihre Wohnung 17 vom Wasserschaden am stärksten betroffen war. Anschliessend sind Yuki Cadetg (seit langem Genossenschafterin) und Magdalena Affolter als WG in die Wohnung 16 eingezogen. Wir freuen uns über die jungen Mitbewohnerinnen und heissen sie am Fabrikgässli willkommen.

Treppe abgeschliffen und Wäschehänge montiert

Ein jeden Winter wieder aktuelles Problem, die rutschige Treppe und der Vorbereich beim Lift und Briefkästen, konnten wir in diesem Jahr sehr zufriedenstellend beheben. Die ganze Treppe und der Vorbereich wurden abgeschliffen und somit aufgeraut. Seither kann man auch bei kalten Temperaturen und Nässe sicher die Treppe benutzen.

Am Herbst-Arbeitstag hat ein «Handwerksteam» von Bewohnenden eine Wäschehänge mit Kurbel vor dem Waschsalon auf der Dachterrasse montiert. Somit können auch grosse Wäschestücke draussen aufgehängt werden.

Réparations du bâtiment

En 2024, nous avons dû faire face aux conséquences de trois dommages sur l'enveloppe du bâtiment, dont les effets sont devenus visibles à l'intérieur de l'immeuble et ont entraîné des restrictions considérables pour les occupant-e-x-s. Les appartements concernés étaient les no. 04, 05 et 17, où des infiltrations d'eau dans les colonnes montantes ont entraîné l'humidité des murs et parfois la formation de moisissures à l'intérieur. Dans les colonnes montantes, l'isolation en cellulose humide a dû être retirée, la construction séchée et une nouvelle isolation insufflée.

Dans les trois cas, la cause était un défaut d'étanchéité du toit plat. Il n'a pas été possible de déterminer avec certitude si les trois dommages étaient liés. Comme la localisation des fuites et l'identification des points faibles étaient de la responsabilité d'une entreprise



Foto / Photo : © Stefan Hofamnn, fotostudio ph7

mandatée par l'assurance, les trois sinistres ont été considérés comme non liés, selon leur estimation. Deux des trois sinistres ont pu être réparés en 2024, peu avant Noël, et les appartements concernés ont été assainis. La coordination de la recherche de fuites et de l'assainissement qui s'en est suivi a occasionné un travail important pour la commission d'entreprise, dont les ressources en temps ne sont pas conçues pour assumer un tel travail. Pour les futurs événements de ce type, il faudrait trouver un moyen de mieux répartir les travaux qui en résultent sur divers habitant-e-x-s de FAB-A, dans un esprit d'autogestion.

Changements de locataires dans les appartements no. 16 et 17

En automne 2024, Alexandra Flury et sa fille Maria ont quitté l'appartement 16 qui a suscité un grand intérêt de la part des membres de la coopérative et d'autres personnes. Toutefois, nous avons dû décevoir les intéressé-e-x-s car nous avons remis temporairement l'appartement à disposition de Thomas Zahnd et de sa fille Yuki en tant que logement alternatif, leur appartement 17 ayant été le plus touché par les dégâts des eaux. Ensuite, Yuki Cadetg (membre de la coopérative depuis longtemps) et Magdalena Affolter ont emménagé dans l'appartement 16. Nous nous réjouissons de l'arrivée de ces jeunes colocataires et leur souhaitons la bienvenue à la Fabrikgässli.

Escaliers poncés et étendoir à linge installé

Cette année, nous avons pu remédier à un problème récurrent en hiver, à savoir les escaliers et la zone située devant l'ascenseur et les boîtes aux lettres qui étaient glissants. L'ensemble de l'escalier et de la zone précitée ont été poncés et rendus rugueux. Depuis lors, il est possible d'emprunter l'escalier en toute sécurité, même par temps froid et humide.

Lors de la journée de travail d'automne, une équipe de bricolage a installé un étendoir à linge à manivelle devant la laverie sur le toit-terrasse. Il est désormais possible de suspendre de grands linges à l'extérieur.

Für die Betriebskommission / Pour la commission de gestion
Johannes Weisser, Melf Ehlers, Marina Zappatini



Foto / Photo : © Stefan Hofamnn, fotostudio ph7

7. PROJEKTENTWICKLUNGSKOMMISSION / COMMISSION DE DÉVELOPPEMENT DE PROJET

Das Jahr 2024 war ein Jahr der grossen Veränderung und der vielen Arbeit für die Projektentwicklungskommission (PEKO).

Die PEKO hatte zum Ziel, ein neues Terrain für eine neue Siedlung für die FAB-A zu finden. Dazu fehlte der FAB-A ein Portfolio im Sinne einer Visitenkarte, um mit potenziellen Grundstück- und Liegenschaftsbesitzer*innen in Kontakt zu treten. Kaum war die Visitenkarte fertig gestellt, konnten wir das erste Druckexemplar im April 2024 der Erbgemeinschaft Spiess aushändigen. ([Das Portfolio findet man hier](#))

Die Emil Spiess AG will auf ihrem Areal des ehemaligen Bastelladens Spiess Idea und dazugehörigem Lagerraum hinter dem Stadthaus am Zentralplatz eine neue genossenschaftliche Siedlung ermöglichen. Hierfür erwägt sie, zukünftig der FAB-A ein Baurecht einzuräumen und die bestehenden Liegenschaften zu überlassen. Beim ersten Treffen haben beide Seiten die Synergien erkannt und die Projektidee in einer Absichtserklärung gefestigt. Bis Ende 2024 erhielt die Genossenschaft FAB-A Zeit um Chancen und Risiken abzuwägen, bevor allenfalls eine ausserordentliche Generalversammlung über ein neue Projektrealisierung beschliessen soll.

EMILJA

Das Projektvorhaben erlangte kurzerhand den Namen EMILJA und wurde an der Generalversammlung 2024 vorgestellt, die Mitglieder zeigten sich dem Vorgehen wohlgesinnt und bewilligten ein Projektentwicklungsbudget. Die PEKO hat danach erfolgreich ein Gesuch an die Stiftung Solifonds für einen à-fonds-perdu-Beitrag über CHF 18'000.- gestellt. Dadurch wurde der Handlungsspielraum der PEKO für die Projektentwicklung substanziell vergrössert.

Neue Liegenschaften der FAB-A sollen bedürfnisorientiert entwickelt werden. Deshalb werden Menschen gesucht, die sich vorstellen können, die Entwicklung des Areals mitzufinanzieren, mitzugestalten und dann allenfalls auch in den Neubauten zu wohnen. Um die Nachfrage zu evaluieren, führte die Peko im Sinne einer Mitwirkung drei Workshops mit interessierten Personen durch.

Drei Workshops mit thematischen Inhalten zu Wohnformen, Gestaltung, Nutzung und Finanzierung haben im Juni, August und September 2024 stattgefunden. Die Resultate der Anlässe haben die Peko und Verwaltung zuversichtlich gestimmt auch hinsichtlich der finanziellen Beteiligung der Neumitglieder.

Machbarkeitsstudie und Finanzierung

Zeitgleich wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, in welcher die Ausnutzung der zwei Parzellen Oberer Quai 6 und Kontrollstrasse 10 analysiert wurde. Die Parzelle beim Oberen Quai lässt eine hohe Bebauungsdichte zu und könnte ca. 30 Menschen Wohnraum bieten. Seite Kontrollstrasse 10 wird aus ökonomischen Gründen ein Neubau schwierig zu finanzieren werden und ein Umbau in Betracht gezogen. Auch Risiken des öffentlichen und privaten Rechts sowie Bedingungen der Geologie, Schadstoffen und Technischem wurden abgeklärt.

Die Machbarkeitsstudie wurde in Form einer Bauvoranfrage der Bewilligungsbehörde der Stadt Biel zur Stellungnahme eingereicht. Anders als im Bereich Oberen Quai wurde auf Seite Kontrollstrasse das vorgeschlagene Bauvolumen kritisch betrachtet, da es an ein Bau- denkmal angrenzt. Die Stadt möchte ein Workshopverfahren durchführen um einen rundenbasierten Entwurfsprozess, qualitätssichernd mit dem Fachausschuss der Stadt, zu ermöglichen. Das Verfahren begrüsst die PEKO sehr und verspricht sich eine aufschlussreiche, zielgerichtete Zusammenarbeit mit der Stadt.

In Zusammenarbeit mit der Finanzkommission, unserem Dachverband der Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Oxifina als externe Finanzberatung wurde die Finanzierung,



Foto / Photo : © Stefan Hofamnn, fotostudio ph7

Tragbarkeit und die Gemeinnützigkeit bezgl. der Wohnraumförderung des Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) nachgewiesen. Ebenso wurden umfassende rechtliche Fragestellungen abgeklärt, unter anderem mit dem Beizug des Jurist:innenteams der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG).

Kommunikation und ausserordentliche Generalversammlung

Über das Projekt Emilja wurde umfangreich mittels Newsletter und FAB-A Website kommuniziert. Auch ein Erscheinungsbild für das neue Projekt im Hinblick auf eine eigenständige Website wurde entwickelt. Seit Projektbeginn ist die Genossenschaft um 26 Mitglieder gewachsen bis Ende 2024.

Als sich im Herbst langsam abzeichnete, dass Chancen und Risiken ausgewogen sind und die Rahmenbedingungen in technischer, finanzieller und sozialer Hinsicht im Lot sind, wurde das Essentielle für den Entscheid an einer ausserordentlichen GV für Februar 2025 in Angriff genommen: der Baurechtsvertrag. Da es sich um eine private Landeigentümerin handelt, musste der Vertrag von Grund auf neu aufgesetzt werden. Wir zogen die Musterstatuten der WBG zur Hand und hatten gute Unterstützung von einer Juristin des Dachverbandes. Die Baurechtsverhandlungen mit der Emil Spiess AG waren intensiv und fanden bis Ende 2024 keinen Abschluss. Die Zeit drückt, denn die Eigentümerin wollte bis im Februar 2025 den Baurechtsvertrag inhaltlich fertiggestellt haben.

L'année 2024 a été une année de grand changement et de travail intense pour la Commission de développement de projet (PEKO).

Son objectif était de trouver du terrain pour la construction d'un nouveau lotissement de FAB-A. Pour cela, il lui manquait un portfolio pour entrer en contact avec des propriétaires potentiels de terrains et d'immeubles. C'est à peine terminé que le premier exemplaire imprimé de ce portfolio a été mis entre les mains de la communauté héréditaire Spiess en avril 2024. ([Le portfolio se trouve ici](#))

La société Emil Spiess AG souhaitait la construction d'un nouveau lotissement coopératif sur le terrain de l'ancien magasin de bricolage Spiess Idea et de l'entrepôt correspondant derrière l'hôtel de ville de la place centrale. Très vite, elle a envisagé d'accorder un droit de superficie à la coopérative FAB-A et de lui céder les immeubles existants. Lors de la première rencontre, les deux parties ont constaté des synergies possibles et ont consolidé une idée de projet commun dans une déclaration d'intention. La coopérative FAB-A a obtenu du temps jusqu'à fin 2024 pour évaluer les chances et les risques avant qu'une assemblée générale extraordinaire ne décide de l'éventuelle réalisation d'un nouveau projet.

EMILJA

Le projet a été baptisé EMILJA et présenté pour la première fois à l'assemblée générale de 2024, qui a approuvé la démarche et le budget de développement du projet. La PEKO a ensuite déposé avec succès une demande auprès de la fondation Solifonds pour une contribution à fonds perdu de 18'000 francs. La marge de manœuvre de la PEKO pour le développement de projets s'en est trouvée substantiellement augmentée.

Les nouveaux immeubles de FAB-A doivent être développés en fonction de besoins réels. C'est pourquoi nous recherchons des personnes qui peuvent s'imaginer cofinancer le développement du site, participer à sa conception et, le cas échéant, habiter dans les nouveaux bâtiments. Afin d'évaluer la demande, la PEKO a organisé trois ateliers avec des personnes intéressées, dans un esprit de participation. Ces trois ateliers thématiques sur les formes de logement, l'aménagement, l'utilisation et le financement ont eu lieu en juin, août et septembre 2024. Les résultats ont rendu la PEKO et le conseil d'administration de FAB-A confiantes, notamment en ce qui concerne la participation financière de nouveaux membres.



Foto / Photo : © Stefan Hofamnn, fotostudio ph7

Étude de faisabilité et financement

Parallèlement, une étude de faisabilité a été élaborée, dans laquelle l'utilisation des deux parcelles Quai du Haut 6 et Rue du Contrôle 10 a été analysée. La parcelle du Quai du Haut permet une densité de construction élevée et pourrait offrir un logement à environ 30 personnes. Du côté de la Rue du Contrôle, une nouvelle construction sera difficile à financer mais une transformation sera envisagée. Les risques liés au droit public et privé ainsi que les conditions liées à la géologie, aux polluants et aux aspects techniques ont également été clarifiés.

L'étude de faisabilité a été soumise pour avis à l'autorité de délivrance des autorisations de la ville de Bienne sous la forme d'une demande préalable de permis de construire. Contrairement au secteur du Quai du Haut, le volume de construction proposé a été considéré de manière critique du côté de la rue du Contrôle car il est adjacent à un monument historique. La ville souhaite mettre en place un processus de conception du projet pour garantir la qualité qui inclut son comité de spécialistes en aménagement et en construction. La PEKO est très favorable à cette procédure et espère que la collaboration avec la ville sera instructive et ciblée.

En collaboration avec la commission des finances, notre association faitière des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et Oxifina en tant que conseiller financier externe, le financement, la viabilité et l'utilité publique ont été démontrés en ce qui concerne l'aide au logement de l'Office fédéral du logement (OFL). Des questions juridiques ont également été clarifiées, notamment avec l'aide de l'équipe de juristes de Coopératives d'habitation Suisse (CEH).

Communication et Assemblée générale extraordinaire

Le projet Emilja a fait l'objet d'une vaste communication par le biais de la newsletter et sur le site internet de FAB-A. Une identité visuelle a également été développée pour le nouveau projet en vue d'un site internet autonome. Depuis le début du projet et jusqu'à la fin 2024, la coopérative s'est agrandie de 26 membres.

Lorsqu'il est apparu à l'automne que les chances et les risques étaient équilibrés et que les conditions-cadres étaient en ordre du point de vue technique, financier et social, un point essentiel pour une décision lors d'une l'AG extraordinaire planifiée en février 2025 a été abordé: le contrat de droit de superficie. Comme il s'agit d'un propriétaire foncier privé, le contrat a dû être rédigé de toutes pièces. Nous avons consulté les statuts types de l'association faitière et avons bénéficié du soutien d'une de leurs juristes. Les négociations sur le droit de superficie avec Emil Spiess AG ont été intenses et n'ont pu être abouties avant la fin de l'année 2024. Ce qui a créé une certaine pression car les propriétaires voulaient que le contenu du contrat de droit de superficie soit prêt pour février 2025.

Für die Projektentwicklungskommission /
Pour la commission de développement de projet
Roman Tschachtli, Marius Wiher, Stéphanie Bürki, Barbara Schwärzler, Luca Bösch



«RITZWIRTH Installation»

Foto / Photo : © Anja Fonseka, anjafonseka.ch

8. FINANZBERICHT / RAPPORT DES FINANCES

Finanzbericht 2024

In der Jahresrechnung sind die Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung aufgeführt. Im Folgenden werden wichtige Punkte der Jahresrechnung 2024 kommentiert (in Klammern Werte von 2023):

Aktiven

Die flüssigen Mittel von CHF 257'675 (CHF 315'794.63) haben gegenüber dem Vorjahr um CHF 58'119 abgenommen. Die Liquidität der Genossenschaft ist mit ca. 5 % der Bilanzsumme nach wie vor hoch. Die Genossenschaft konnte sowohl auf der Liegenschaft als auch auf den Sachwerten abschreiben. Allerdings konnte mit CHF 134'676 (CHF 162'687.65) nur zu einem wesentlich tieferen Wert als in 2023 abgeschrieben werden, damit ein ausgeglichenes Ergebnis möglich war. Die aktive Rechnungsabgrenzung enthält insbesondere zugesagte Rückzahlungen von Versicherungen für einen Wasserschaden. Der Anlagewert beläuft sich auf CHF 6'477'264.81 (CHF 6'606'984.21). Seit dem Bezug der Siedlung in 2014 konnte über CHF 1'550'000 abgeschrieben werden. Der Gebäudeversicherungswert beläuft sich auf CHF 7'898'200 (Basis 2014).

Passiven

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von CHF 23'407.65 (CHF 11'058.10) beinhalten im wesentlichen offene Kreditorenrechnungen per 31.12.2023 gegenüber Genossenschaftern und Dritten, insbesondere für den Wasserschaden. In den kurzfristigen, verzinslichen Verbindlichkeiten sind div. Darlehen von Dritten verbucht. Die Darlehen sind teilweise zweckgebunden (Fotovoltaikanlage, Veloraum).

Per 31.12.2024 beläuft sich das Fremdkapital auf CHF 5'521'530 (inkl. Darlehen wbg Solidaritätsfonds). Bezogen auf die Anlagekosten entspricht dies einem Anteil von 68 %.

Die Genossenschaft weist per 31.12.2024 gezeichnetes Anteilscheinkapital von CHF 692'000 (CHF 640'000) auf. 26 neue Mitglieder sind dazu gekommen, die meisten wegen «Emilja».

Die Bilanzsumme liegt gegenüber dem Vorjahr knapp CHF 170'000 tiefer. Hauptgründe dafür sind die Strategie der Abschreibung auf die Liegenschaft sowie die Restrukturierung der Pflichtdarlehen.

Erfolgsrechnung

Die Genossenschaft schliesst mit einer ausgeglichenen Rechnung ab. Es wird ein kleiner Gewinn von CHF 353.67 ausgewiesen; budgetiert war ein Verlust von CHF 14'513.00. Dieser wurde in erster Linie dank reduzierten Abschreibungen und Neueintritten vermieden.

Unterhalt

Im Geschäftsjahr 2024 musste ein beträchtlicher Wasserschaden festgestellt werden. Ein Grossteil ist durch Versicherungen gedeckt. Der laufende Unterhalt stieg auf CHF 49'263 (CHF 40'881) an. Ansonsten sind übliche Unterhalts- / Reparaturarbeiten vorgenommen worden. Ebenfalls im Unterhalt eingerechnet sind die Serviceleistungen für die Lift-, Heizungs- und die Lüftungswartung.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten entsprachen mit CHF 23'937.83 (CHF 15'683.73) dem Budget. Für Kommissionsarbeit wurde unter Budget verrechnet, während die Liegenschaftsverwaltung wegen des Umzugs, Datentransfer etc. höher ausfiel.



Foto / Photo: © Anja Fonseka, anjafonseka.ch

Sitzungsgelder

Die Verwaltungsmitglieder haben wie im Vorjahr nur sehr wenige Sitzungsgelder in Rechnung gestellt. Budgetiert waren CHF 4'100 (Entschädigung gemäss Organisationsreglement).

Abschreibung / Zinsaufwand

Die Abschreibung wurde wie ausgeführt CHF 10'000 unter Budget verrechnet. Die Festhypothek konnte um CHF 110'000 reduziert werden. Neu beläuft sie sich auf CHF 1'920'000. Das Darlehen wbg Solidaritätsfonds bemisst sich nach der Abschreibung von CHF 33'340 auf neu CHF 249'930. Der Zinsaufwand ist gegenüber dem letzten Jahr um CHF 634.15 angestiegen.

Rapport des finances 2024

Les comptes annuels présentent les postes du bilan et du compte de résultats. Les points importants des comptes annuels 2024 sont commentés ci-dessous (entre parenthèses, sont indiquées les valeurs de 2023):

Actifs

Les liquidités de CHF 257'675 (315'794.63) ont diminué de CHF 58'119 par rapport à l'année précédente. Avec environ 5 % du total du bilan, les liquidités de la coopérative restent élevées. La coopérative a pu amortir aussi bien l'immeuble que les valeurs matérielles. Toutefois, avec CHF 134'676 (CHF 162'687.65), il n'a été possible d'amortir qu'à une valeur nettement inférieure à celle de 2023, afin de permettre un résultat équilibré. Le compte de régularisation actif comprend notamment des remboursements promis par des assurances pour un dégât des eaux. La valeur des immobilisations s'élève à CHF 6'477'264.81 (CHF 6'606'984.21). Depuis l'emménagement dans le lotissement en 2014, plus de CHF 1'550'000 ont pu être amortis. La valeur d'assurance du bâtiment s'élève à CHF 7'898'200 (base 2014).

Passifs

Les dettes résultant d'achats et de prestations de CHF 23'407.65 (CHF 11'058.10) contiennent essentiellement des factures de créanciers ouvertes au 31.12.2023 envers des coopérateur·ice·x·s et des tiers, notamment pour le dégât des eaux. Dans les dettes à court terme portant intérêts sont comptabilisés divers prêts de tiers. Les prêts sont en partie affectés (installation photovoltaïque, local à vélos).

Au 31.12.2024, les capitaux étrangers s'élèvent à CHF 5'521'530 (prêt du fonds de solidarité wbg compris). Par rapport aux coûts d'investissement, cela correspond à une part de 68 %.

Au 31.12.2024, la coopérative présente un capital social souscrit de CHF 692'000 (CHF 640'000). 26 nouveaux membres ont rejoint la coopérative, la plupart en raison d'« Emilja ».

Le total du bilan est inférieur de près de CHF 170'000 à celui de l'année précédente. Les raisons principales en sont la stratégie d'amortissement de l'immeuble ainsi que la restructuration des prêts obligatoires.

Compte de résultat

La coopérative clôt ses comptes sur un résultat équilibré. Un petit bénéfice de CHF 353.67 est présenté; une perte de CHF 14'513.00 avait été budgétée. Celle-ci a pu être évitée en premier lieu grâce à des amortissements réduits et à de nouvelles adhésions.



«RITZWIRTH Installation»

Foto / Photo: © Stefan Hofamnn, fotostudio ph7

Entretien

Un important dégât des eaux a dû être constaté au cours de l'exercice 2024. Une grande partie est couverte par les assurances. L'entretien courant est passé à CHF 49'263 (CHF 40'881). Pour le reste, des travaux d'entretien habituels ont été effectués. Les prestations de service pour l'entretien des ascenseurs, du chauffage et de la ventilation sont également comprises dans l'entretien.

Frais administratifs

Avec CHF 23'937.83 (CHF 15'683.73), les frais administratifs correspondent au budget. Le travail des commissions a été facturé en dessous du budget, tandis que les frais de secrétariat ont été plus élevée en raison du déménagement et du transfert des archives, etc.

Jetons de présence pour les séances

Comme l'année précédente, les membres de l'administration n'ont facturé que très peu de jetons de présence. Le budget prévoyait CHF 4'100 (indemnisation selon le règlement d'organisation).

Amortissement et charges d'intérêts

Comme indiqué, l'amortissement a été facturé à CHF 10'000 en dessous du budget. L'hypothèque fixe a pu être réduite de CHF 110'000. Elle s'élève désormais à CHF 1'920'000. Le prêt du fonds de solidarité wbg s'élève désormais à CHF 249'930 après l'amortissement de CHF 33'340. Les charges d'intérêts ont augmenté de CHF 634.15 par rapport à l'année dernière.

Für die Finanzkommission / Pour la commission des finances
Herbert Schmid, Philipp Blum, Thomas Zahnd

Genossenschaft FAB-A

Jahresabschluss 2024

AKTIVEN	31.12.2024	31.12.2023
1000 Kasse (Gartenkasse)	50.65	622.10
1010 Kasse (Veranstaltungskasse)	680.95	226.60
1020 Bank CLER	124'570.16	123'460.74
1021 Bank Migros	132'373.44	191'485.19
1100 Mieter (Mietzins, Nebenkosten, etc.)	6'167.25	-.--
1300 Aktive Rechnungsabgrenzung	16'026.20	1'252.60
1420 EGW Anteilschein	5'000.00	5'000.00
1510 Mobilien	370.00	736.00
1511 Einrichtungen, Geräte	800.00	1'610.00
1670 Liegenschaft Fabrikgässli 1	8'023'077.21	8'023'077.21
1671 Liegenschaft 'Emilja'	3'780.60	-.--
1679 Wertberichtigung Fabrikgässli 1	-1'549'593.00	-1'416'093.00
TOTAL AKTIVEN	6'763'303.46	6'931'377.44

PASSIVEN	31.12.2024	31.12.2023
2060 Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschafter	-.--	-.--
2070 Verbindlichkeiten gegenüber Organen	-.--	4'100.00
2080 Verbindlichkeiten gegenüber Dritter	23'407.65	6'958.10
2100 Darlehen	781'000.00	693'400.00
2300 Passive Rechnungsabgrenzung	2'050.00	5'800.20
2350 Vorausbezahlte Mieten	25'149.00	22'145.00
2400 Darlehen Wohnungsmieter	543'600.00	708'000.00
2440 Festhypothek	1'920'000.00	2'030'000.00
2460 Darlehen Solidaritätsfonds wbg	249'930.00	283'270.00
2480 EGW-Anleihe	2'500'000.00	2'500'000.00
2605 Rückstellungen Grossreparaturen	-.--	11'891.00
2800 Genossenschaftsanteile Mitglieder	292'000.00	240'000.00
2801 Genossenschaftsanteile Wohnungen	400'000.00	400'000.00
2990 Gewinn-/Verlustvortrag	25'813.14	22'918.30
Gewinn	353.67	2'894.84
TOTAL PASSIVEN	6'763'303.46	6'931'377.44

Genossenschaft FAB-A

Jahresabschluss 2024

AUFWAND	31.12.2024	31.12.2023
4000 Unterhalt Reparaturen	-10'756.00	-19'162.10
4010 Unterhalt Reparaturen Wohnungen	-19'157.95	-13'096.20
4020 Unterhalt Reparaturen MZR/Gästezimmer	-3'415.90	-200.00
4030 Unterhalt Reparaturen Waschsalon	-1'885.60	-1'366.20
4050 Unterhalt Reparaturen Garten/Dachterrasse	-14'047.90	-7'057.03
4500 Kantonale Gebäudeversicherung	-6'788.55	-6'096.15
4501 Gebäudesach-/Haftpflichtversicherung	-1'574.60	-1'550.85
4550 Liegenschaftssteuer	-6'422.85	-6'422.85
4581 Nicht verteilbare HK/NK	-7'300.85	-10'881.70
6360 Gebühren	-232.00	-462.00
6500 Büromaterial (Kopien, Porti, Material)	-288.65	-107.70
6505 Beiträge, Mitgliedschaften	-670.00	-670.00
6506 Informatikaufwand	-1'718.35	-935.50
6509 Übriger Büroaufwand, Spesen	-346.18	-537.38
6520 Verwaltungskosten	-11'777.00	-4'123.40
6530 Beratung	---	-301.55
6540 Honorare/Sitzungsgelder	-5'120.00	-4'060.00
6550 Generalversammlung	-1'484.20	-751.60
6560 Revisionsstelle	-1'981.45	-2'889.45
6570 Kommissionen	-320.00	-845.15
6700 Veranstaltungen	-7'755.85	-2'034.40
6705 Miete Garten "Burgergemeinde Biel"	-1'023.00	-1'023.00
6830 Abschreibung Liegenschaft	-133'500.00	-160'340.00
6831 Abschreibung Mobilien, Einrichtungen, Geräte	-1'176.00	-2'347.65
6900 Bankspesen	-120.80	-117.20
6910 Zinsaufwand Festhypothek	-17'732.00	-18'700.00
6920 Zinsaufwand Solidaritätsfond wbg	-2'749.35	-3'082.75
6930 Zinsaufwand EGW-Anleihen	-28'125.00	-28'125.00
6940 Zinsaufwand Darlehen	-5'855.00	-6'035.00
6945 Baurechtszins Fabrikgässli	-49'280.00	-47'168.05
8500 Ausserordentlicher Aufwand	---	-12'706.45
8501 Aufwand Grossreparaturen	---	-11'891.00
8900 Kantons- und Gemeindesteuern	707.30	-1'154.90
8901 Direkte Bundessteuer	-476.00	1'708.50
TOTAL AUFWAND	-342'373.73	-374'533.71

PASSIVEN	31.12.2024	31.12.2023
3000 Mietzinserträge (soll)	339'684.00	339'684.00
3015 Mietzinsausfälle	-3'522.00	---
3500 ESB Energierücklieferung	1'365.40	1'289.55
3520 Eintrittsgebühren Genossenschaft	5'200.00	1'400.00
3530 übriger Ertrag	---	329.00
8510 Ausserordentlicher Ertrag	---	34'726.00
TOTAL ERTRAG	342'727.40	377'428.55
TOTAL AUFWAND	-342'373.73	-374'533.71
GEWINN	353.67	2'894.84



«RITZWIRTH Installation»

Foto / Photo : © Stefan Hofamnn fotostudio, ph7

IMPRESSUM

Verwaltung Genossenschaft FAB-A / Conseil d'administration Coopérative FAB-A
Bewohnende Fabrikgässli 1 / Personnes habitant la Ruelle de la Fabrique 1
Betriebskommission / Commission de gestion
Finanzkommission / Commission des finances
Projektentwicklungskommission / Commission de développement de projet

Fotos / Photos:

©Stefan Hofmann, ph7.info

©Anja Fonseca, anjafonseka.ch

©Markus Krebs

Layout / Mise en page:

Mik Rothenbühler, www.co-dex.ch

ADRESSE

Genossenschaft / Coopérative FAB-A
Fabrikgässli 1
2502 Biel/Bienne

info@fab-a.ch

www.fab-a.ch