

# Tätigkeitsbericht

2024 / 2025



genossenschaft  
warmbächli

# Inhalt

Verwaltung.....	3
Koordinationsgruppe und Hausversammlung.....	4
Finanzkommission.....	5
Solidaritätskommission.....	5
Vermietungskommission.....	5
Unterhaltskommission.....	6
Arbeitsgruppen.....	6
AG Zukunft.....	6
AG Dokumentation.....	6
AG Gästezimmer.....	7
AG Hühnerhof.....	7
Betriebsgruppe Bewegungsraum.....	7

# Verwaltung

Mit den Neuwahlen von Rebecca Farner, Konrad Rothenbühler und Lukas Schär an der GV 2024 ist in die Verwaltung frischer Wind eingekehrt. Die bisherigen Verwaltungsmitglieder Bernadette Dancet, Christiane Dilly, Alwin Egger, Nico Hardegger, Edith Nafzger und Florian Weber stellten sich zur Wiederwahl und konnten für die Dauer von einem Jahr bestätigt werden. Die zurückgetretenen Verwaltungsmitglieder Alexander Köhli und Heidi Meyer hatten die Grundlage für eine konsistente Übergabe gelegt und engagieren sich weiterhin in verschiedenen Gremien für die Genossenschaft Warmbächli.

Bernadette Dancet wurde zur Präsidentin gewählt.

Die Schwerpunkte der einzelnen Verwaltungsmitglieder und die Kommissionsvertretungen sind wie folgt verteilt:

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| – Bernadette Dancet   | Präsidium, Leitung und Koordination der Verwaltungssitzungen, Personal, Vernetzung, Ausschuss Weiterentwicklung |
| – Christiane Dilly    | Koordination Verwaltung und Hausversammlung, Solidaritätskommission   |
| – Alwin Egger         | Finanzen, Finanzkommission, Verwaltung und Baukommission ISGH, AG Zukunft                                       |
| – Rebecca Farner      | Kommunikation   |
| – Nico Hardegger      | Betrieb, AG Zukunft, Ausschuss Weiterentwicklung  |
| – Edith Nafzger       | Bau und Unterhalt, Unterhaltskommission   |
| – Konrad Rothenbühler | Betrieb, Ausschuss Weiterentwicklung  |
| – Lukas Schär         | Finanzen, Ausschuss Weiterentwicklung   |
| – Florian Weber       | Vermietungskommission, Gewerbe  |

Im Berichtsjahr von Juni 2024 bis Ende Mai 2025 führte die Verwaltung im Monats-Rhythmus elf Sitzungen und eine Verwaltungsretraite durch. Dabei hat sie sich mit der Vermietung zweier Gewerberäume im Unteren Hofgeschoss befasst, durch die Mandatierung einer Unterhaltskommission den Grundstein für die Unterhaltsplanung gelegt und für die Aktualisierung des Vermietungsreglements eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Im März 2025 hat sie einen Newsletter an die über 1800 Abonnent\*innen verschickt, über welchen sie unter anderem neue Mitglieder für die Vermietungskommission gesucht (und gefunden) hat und das Plenum Zukunft vom April 2025 ankündigte.

## Geschäftsstelle

Für viele Verwaltungsaufgaben konnte sich die Verwaltung wiederum auf die kompetenten Mitarbeitenden der Geschäftsstelle verlassen. Daniela Nötzli und Adrian Schild haben die Geschäftsstelle in einem Pensum von total 120% gemeinsam geleitet. Unterstützt wurden sie dabei von Marco Steinacher und Alwin Egger, je ungefähr in einem 20%-Pensum.

Nebst dem betrieblichen Alltag und dem kontinuierlichen Abarbeiten offener Punkte aus der Mängelaufnahme im Herbst 2024 hat sich die Co-Geschäftsführung in einer Retraite getroffen, um die Abläufe optimal zu koordinieren und nach der gelungenen Einarbeitung von Adrian Schild die Aufgabenverteilung zu diskutieren. Weiter wurde daran gearbeitet, zukunftsfähige Strukturen vorzubereiten.

## **Ausschuss Weiterentwicklung**

Die Abgabe des Baurechts durch die Stadt Bern für das Vierer- und Mittelfeld verzögert sich weiterhin. Gemäss Informationen der Stadt Bern können weitere Areale relativ zeitnah für gemeinnützigen Wohnungsbau in Betracht gezogen werden wie beispielsweise Gaswerk, Weyermannshaus West, Zieglerspital, Bümpliz Höhe etc.

An der GV 2023 beantragte die Verwaltung ein Kostendach von CHF 45'000.– für Vorarbeiten und Abklärungen bezüglich einer möglichen Bewerbung Viererfeld. Die AG Zukunft hat davon knapp CHF 9'000.– investiert, um sich bei dieser Entwicklung begleiten zu lassen. Um Schnittstellen zwischen der Verwaltung und der AG Zukunft zu koordinieren, ist anfangs 2025 aus den beiden Gremien der «Ausschuss Weiterentwicklung» hervorgegangen. Der Ausschuss Weiterentwicklung hat tragfähige Strukturen für die Genossenschaftsentwicklung sowie für Projektentwicklungen diskutiert. Auf dieser Grundlage wurde im Frühjahr 2025 ein Plenum mit Fragen zu einem nächsten möglichen Projekt, zur Beteiligung und Motivation sowie zu Prozessen und Genossenschaftsstrukturen durchgeführt. In den Diskussionsrunden wurde deutlich, dass der Fokus nicht nur aufs Viererfeld gerichtet werden soll. Weiter zeigt sich, dass ein neues Projekt auch eine organisatorische Weiterentwicklung der Genossenschaft bedeutet.

## **Infrastrukturgenossenschaft Holliger**

Die Genossenschaft Warmbächli wird in der Infrastrukturgenossenschaft Holliger (ISGH) weiterhin durch Alwin Egger in der Verwaltung und Daniela Nötzli in der Betriebskommission vertreten.

Der Hof und der übrige gemeinsame Aussenraum hat sich im letzten Jahr zunehmend mit Leben gefüllt. Letzte Arbeiten an der Infrastruktur wurden umgesetzt und einige Mängel behoben. Bis die Bepflanzung ihre vorgesehene Funktion voll erfüllen kann, wird es noch einige Jahre dauern.

Der Aufbau von Strukturen und Funktion des Siedlungsvereins dauert an. Gleichzeitig werden die Siedlungsräume (Werkstatt, Bewegungsraum und Quartierraum) intensiv genutzt. Auch im Aussenraum sind verschiedene Gruppen aktiv und gestalten unsere Umgebung. So wohnen auf der Brache, wo zukünftig das letzte Gebäude der Siedlung von der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern erstellt werden wird, acht Hühner in einem schönen Haus.

Die sechs Bauträger der Holliger-Siedlung ([www.holliger-bern.ch](http://www.holliger-bern.ch)) haben sich 2017 in der ISGH zusammengeschlossen. Die ISGH ist zuständig für die Koordination der Bauarbeiten, Gestaltung, Betrieb und Unterhalt des Aussenraums sowie weitere arealübergreifende Fragen und Aktivitäten. Sie setzt sich zusammen aus der Baugenossenschaft Aare Bern, der Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz, der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern, der FAMBAU Genossenschaft, der npg AG für nachhaltiges Bauen und der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli.

# **Koordinationsgruppe und Hausversammlung**

Von der Hausversammlung (HV) gewählte Mitglieder: Walo Britschgi, Tsering Dangma, Adrian Mettler, Simone Suter (bis Feb 25), Andi Geu, Rolf Zaugg, Fiorella Albanese, Ainocha Martinelli

Als Verwaltungsmitglied fungiert Christiane Dilly als Bindeglied und nimmt deshalb regelmässig ebenfalls an den Sitzungen der Koordinationsgruppe teil.

Aufgabe der Koordinationsgruppe ist das Organisieren der Hausversammlungen und die Koordination zwischen der Verwaltung, der Geschäftsstelle und den verschiedenen Gruppen im Haus. Die Koordinationsgruppe ist für die Bewohnenden die erste Anlaufstelle bei Fragen, die die Selbstverwaltung im Haus betreffen und nicht klar in den Bereich der Geschäftsstelle oder Verwaltung fallen.

Im Zeitraum Juni 2024 bis Mai 2025 fanden 4 Hausversammlungen und eine Dialogveranstaltung im November 2024 statt mit zwei Schwerpunkten. Ein erster war der Umgang mit verschiedenen Nutzenden im

Haus. Zum Thema Jugendliche fand eine Dialogveranstaltung mit externer Leitung statt, wo die Bewohner\*innen unterschiedliche Perspektiven, Konflikte und Lösungsmöglichkeiten diskutiert haben. Nebst direktem Austausch mit den Jugendlichen wurden auf der Grundlage des Manifestes generelle Regeln fürs Miteinander im Warmbächli ausgearbeitet und im Haus kommuniziert. Ein zweiter Schwerpunkt war die Umgestaltung des Foyers, wo nebst baulichen viele soziale Fragen (aufgrund der Nutzung durch viele unterschiedliche Personen) zusammen kamen. Es wurde viel, intensiv und aus verschiedenen Perspektiven diskutiert. Anfangs 2025 konnte dann nach mehreren Hausversammlungen und separaten Sitzungen ein Projekt zur Umgestaltung des Foyers verabschiedet werden.

Weitere grössere Themen waren die Einrichtung eines Hilfe-Chat-Kanal, die Ombudsstelle (Rückblick, Weiterentwicklung und Wahlen) und die Vermietungskommission (Reglement und Wahl Hausvertretung).

## Finanzkommission

Gewählte Mitglieder: Alwin Egger (Leitung), Bruno Tanner, Therese Wüthrich. Gast: Lukas Schär

Ab dem Sommer 2024 hat Lukas Schär an den Sitzungen der Finanzkommission teilgenommen. Er folgte auf Heidi Meier. Zudem begann mit Adrian Schild als Co-Geschäftsleiter neu die Zusammenarbeit für die Geschäfte Buchführung und Finanzen. Die FinKo freut sich über die personellen Wechsel, welche die Kontinuität gewährleisten. Die FinKo dankt für die angenehme Zusammenarbeit.

Ein wichtiges Geschäft der FinKo, namentlich die Überprüfung der Mietzinse im Holligerhof 8 und die daraus folgenden Vorschläge der Anpassungen wurden von der Vermietungskommission und der Verwaltung genehmigt. Die angepassten Wohnungsmieten konnten per 1. März 2025 in Kraft gesetzt werden.

Die FinKo hat in sechs Sitzung ihre Geschäfte erledigt. Unter anderem hat sie die Kosten für die Finanzierung des Foyerausbaus geprüft und die Kosten von Bauschäden kontrolliert sowie laufend die die Entwicklung der Hypotheken verfolgt. Ausserdem hat die FinKo Modellrechnungen für ein weiteres Bauprojekt am Beispiel des Viererfeld angestellt und über Finanzierungsmöglichkeiten nachgedacht. Das Fazit der FinKo: Unabhängig der Grösse eines weiteren Bauprojekts müsste eine Finanzierungskampagne lanciert werden.

Schliesslich dankt die FinKo Adrian Schild für seine sorgfältig geführte Jahresrechnung 2024, die sie zuhau den der Verwaltung und der GV entgegennehmen konnte. Darüber hinaus nimmt die FinKo zur Kenntnis, dass Alwin Egger sein Mandat als Leiter abgeben wird. Erfreulicherweise kann sie weiterhin auf seine kompetente Mitarbeit zählen. Als Nachfolger für die Leitung stellt sich Lukas Schär zur Verfügung. Die FinKo freut sich über diesen Wechsel, der nicht zuletzt Kontinuität ihrer Arbeit verspricht.

## Solidaritätskommission

Gewählte Mitglieder: Christiane Dilly, Claudia Martens Bischoff, Mario Roncoroni

Die Solidaritätskommission hat 2024 eine Sitzung abgehalten. Wir haben das neue Kommissionsmitglied mit der Arbeitsweise der Kommission bekannt gemacht. Wir haben ein Gesuch um die Übernahme der Serafe-Gebühr gutgeheissen. Ausserdem haben wir ein Dossier geschlossen, bei dem der Gesuchsteller sich nicht mehr gemeldet hatte.

## Vermietungskommission

Gewählte Mitglieder: Simon Seiler (Leitung), Isabel Faundez (Vertretung Bewohner\*innen; seit Dezember 2024), Florian Weber (Vertretung Verwaltung; seit August 2024), Elisabeth Robertson

Im letzten Geschäftsjahr fanden fünf Sitzungen der Vermietungskommission statt. Insgesamt konnten zwei 2.5-Zimmer-Wohnungen (je 12 bzw. 13 Bewerbungen) sowie eine 4.5-Zimmer-Wohnung (23 Bewerbungen) vergeben werden. Erstmals seit der Erstvermietung wurden gemäss Reglement die vergebenen Pflichtanteilsreduktionen überprüft, dabei wurden keine Unregelmässigkeiten festgestellt.

Eine von der Verwaltung initiierte Arbeitsgruppe erarbeitet zur Zeit Vorschläge für ein aktualisiertes Vermietungsreglement; die Vermietungskommission begleitet diese Arbeit beratend. Elisabeth tritt auf das Ende des Geschäftsjahrs aus der Vermietungskommission zurück. Wir danken ihr herzlich für ihr langjähriges und wertvolles Engagement!

## Unterhaltskommission

Gewählte Mitglieder: Edith Nafzger (Leitung), Fabian Stalder, Tobias Willimann

Die Unterhaltskommission ist verantwortlich für den langfristigen Werterhalt und die Nutzbarkeit der Gebäude der Wohngenossenschaft Warmbächli. Sie wurde im Frühling 2025 von der Verwaltung eingesetzt. Bereits vorgängig haben mehrere Sitzungen stattgefunden, um die Verantwortlichkeiten und Kompetenzen der Kommission zu definieren sowie ihre Zusammensetzung und Funktionsweise festzulegen. Anfang Juni 2025 hat ein erster Austausch mit der Geschäftsstelle stattgefunden. Die Kommissionsmitglieder wurden über anstehende Themen informiert und haben erste Aufgaben übernommen.

## Arbeitsgruppen

Das Warmbächli hat viele Arbeitsgruppen. Einige davon erscheinen im aktuellen Tätigkeitsbericht. Die AG Zukunft und die AG Dokumentation sind auf Ebene der Genossenschaft tätig, die AG Gästezimmer kümmert sich um Betrieb und Koordination der Gästezimmer.

Ausserdem engagieren sich Bewohnende über unser Haus hinweg im Siedlungsverein Holliger, welcher das Zusammenleben in der Gesamtsiedlung fördert. So sind unter grosser Mitwirkung vom Warmbächli die AG Hühnerhof und die Betriebsgruppe Bewegungsraum entstanden. Die beiden Siedlungsräume (Werkstatt und Bewegungsraum) im unteren Hofgeschoss wie auch der Quartierraum befinden sich im Holligerhof 8.

### AG Zukunft

Die AG Zukunft hat das Aufgleisen eines sinnvollen und zielführenden Prozesses für ein mögliches neues Projekt weitergeführt. Es wurde deutlich, dass die Gestaltung des Prozesses ohne konkretes Projekt schwierig ist. Im November 2024 hat sich auch die Verwaltung mit dem Thema Zukunft auseinandergesetzt. Die Erfahrungen und Erkenntnisse der AG Zukunft waren dabei die Basis für die Diskussion.

Die Stadt Bern hat im März 2025 zum aktuellen Stand Viererfeld informiert. Die Ausschreibung der zweiten Etappe wird voraussichtlich Anfang nächsten Jahr 2026 erfolgen. Die Einreichung einer Bewerbung für ein Baurecht dauert rund ein halbes Jahr. Die Stadt Bern wird anschliessend die Vergabe der Baufelder auf der Grundlage der Konzepteingaben vornehmen. Die nächsten Ausschreibungen für die Etappen drei und vier sind frühestens ab 2027 geplant. Der Bezug der ersten Häuser auf dem Viererfeld wird realistischlicherweise nicht vor 2032 erfolgen.

### AG Dokumentation

Zwischen 2020 und 2024 realisierte die AG Dokumentation den Dokumentarfilm «Zucker und Salz – von der Wohnbaugenossenschaft zur Hausgemeinschaft». Der Film begleitet die Phase des Einzugs ins Warmbächli und dokumentiert das Ankommen und Einleben in das neue Haus.

Die Entstehung des Films glich einer langen, abenteuerlichen Reise, die für alle Beteiligten mit zahlreichen Sitzungen, Anträgen, Dreharbeiten, Interviews und Sichtungen verbunden war. Der organisatorische und zeitliche Aufwand war beträchtlich – doch wie es im Film heisst: «Wir haben viel gelernt» – und waren froh, endlich am Hausfest im März 2024 den rund 35-minütigen Dokumentarfilm erstmals den Bewohner\*innen zeigen zu können. Bei der Premiere wurde geschmunzelt und gelacht und wir merkten, dass Alain Guillebeau ein geschätztes Souvenir an die Zeit vor dem Wohnalltag gelungen ist, ein bereits jetzt anregender Rückblick auf die Zügelzeit, auf leere Wohnungen und die Baustelle.

Anfang Juni 2024 wurde Zucker und Salz im Rahmen der Architekturtage von Open House Bern nochmals öffentlich gezeigt. Seither ist er auf der Warmbächli-Website unter «Publikationen» frei zugänglich.

→ Filminfos: Zucker und Salz – von der Wohnbaugenossenschaft zur Hausgemeinschaft, Dokumentarfilm von Alain Guillebeau und der Genossenschaft Warmbächli (CH 2024, 35 min, Schweizerdeutsch, abrufbar: <https://www.warmbaechli.ch/publikationen/film> (Stand: 23.05.25)

## AG Gästezimmer

Im Warmbächli stehen den Mieter\*innen drei Gästezimmer zur Verfügung. Zwischen dem 12. August 2023 und dem 26. Mai 2025 gab es 693 Reservationen von 137 Bewohner\*innen. Die Zimmer wurden in diesem Zeitraum insgesamt 1392 Nächte oder 71% der möglichen Nächte belegt. Die meisten Reservationen (Median) dauerten eine Nacht und die längste Reservierung war für 11 Nächte. Das beliebteste Zimmer in Bezug auf die Dauer ist das Gästezimmer im vierten Stock mit 503 gebuchten Nächten, verglichen mit dem 003 mit 418 gebuchten Nächten. Der Gesamtbetrag, der für die bisherigen Aufenthalte verrechnet wird oder wurde, beträgt 3494 CHF. Die meisten Personen informieren uns etwa 29 Tage vor der Reservierung, es gibt aber auch spontane Buchungen mit einem Tag Vorlaufzeit. Der meist gebuchte Tag der Woche war der Sonntag mit 91%, der unbeliebteste der Montag mit 60%.

## AG Hühnerhof

Die AG Hühnerhof ist eine Arbeitsgruppe des Siedlungsvereins Holliger. Sie hat 2024 auf der Brache einen kleinen Hühnerhof mit 8 Hühnern aufgebaut. Zurzeit sind 9 Familien aus 4 der 5 Genossenschaften des Holliger-Areals im Kernteam dabei und kümmern sich um die tägliche Versorgung der Hühner (füttern, misten, Pflege, Eier). Die Idee ist, dass in der Zukunft durch Rotation auch weitere Familien Verantwortung für die Hühner übernehmen können.

Die Idee eines Hühnerhofs entstand aus einer Initiative von Kindern aus dem Areal, welche sich für die Haltung von Haus-/Nutztieren interessierten. Seit September 2024 bietet der Hühnerhof Holliger besonders den Kindern des Quartiers, aber auch den Erwachsenen, einen Begegnungsraum mit Tieren. In Gesprächen mit Mitbewohnenden aller Häuser wurde das Projekt bis anhin sehr wohlwollend kommentiert. Das Projekt hat eine integrative Funktion für das soziale Miteinander im Quartier. und bringt als Teil der Aussenraumgestaltung Personen aus den unterschiedlichen Genossenschaften des Areals zusammen.

## Betriebsgruppe Bewegungsraum

Für den Bewegungsraum sind aktuell 159 Benutzerschlüssel aktiviert (Stand Mai 2025). Oft wird pro Mietpartei ein Zugangsbadge geteilt, die Anzahl Nutzende ist tatsächlich höher. Im Chatkanal des Bewegungsraums sind 202 Mitglieder.

Vom 15. Dezember 2023 bis 19. März 2025 gab es 885 Reservationen mit insgesamt 1032 Stunden. Der Raum wird vielfältig genutzt für Yoga, Pilates, Bodyweight, Boxen, Turnen für Gross und Klein, Workout, Gym und vieles mehr.