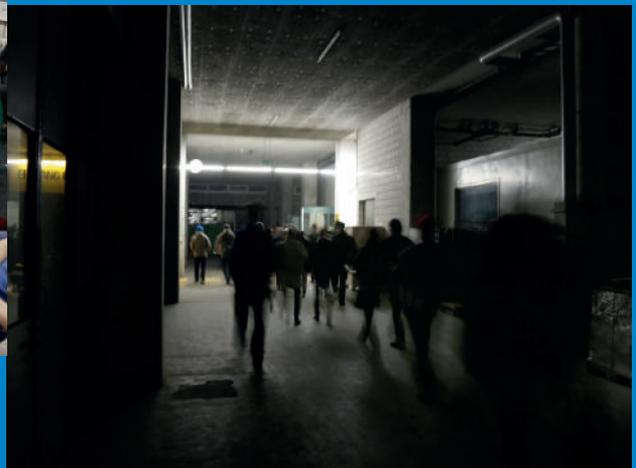


Wohnbaugenossenschaft
Warmbächli

Zukunftsweisendes Wohnen und Arbeiten auf dem Warmbächli-Areal

Projektdokumentation





Wohnbaugenossenschaft Warmbächli

Postfach 423, 3000 Bern 5

www.warmbaechli.ch
info@warmbaechli.ch

Postkonto: 85-494983-7

Pläne und Visualisierung in dieser Broschüre haben die BHSF Architekten im Auftrag der Wohnbaugenossenschaft erstellt. Sie geben einen Eindruck, wie Vorstellungen von GenossenschafterInnen in der Realität aussehen könnten. Noch sind es Entwürfe, noch ist nichts in Stein gemeisselt.

©BHSF Architekten, Hardstrasse 69, 8004 Zürich
www.bhsf.ch

Titelbild: Ideenwettbewerb «Strawberry Fields»,
Dezember 2012, BHSF Architekten

Noch ist alles Idee, noch wurde nichts gebaut. Aber wir sind überzeugt, dass aus unseren vielfältigen und innovativen Plänen in naher Zukunft ein Teil eines belebten und attraktiven Quartiers in der Stadt Bern entsteht. Für die Umsetzung dieser Ideen arbeiten wir intensiv und ehrenamtlich, mit Engagement und Begeisterung. Wir denken ökonomisch, wollen günstig bauen und gut wohnen. Wir planen ökologisch weitsichtig, sozial und gemeinsam, damit langfristig gutes Leben möglich ist. Die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli realisiert, was viele denken und wünschen!

Im Mai 2013 haben rund 50 Personen die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli gegründet. Seither ist die Wohnbaugenossenschaft stetig auf rund 90 Mitglieder angewachsen und wächst weiter. Und das lohnt sich, denn die Wohnbaugenossenschaft lebt von der direkten Mitwirkung und Mitsprache ihrer Mitglieder.

Jeden Monat veranstalten wir ein Plenum. Hier diskutieren Mitglieder und Interessierte anstehende Fragen, entwickeln neue Ideen und einigen sich auf Grundhaltungen. Arbeitsgruppen bearbeiten Themen wie ökologische Nachhaltigkeit, Raumnutzung, Finanzen etc. dann vertieft. Sie erledigen wichtige Aufgaben und eignen sich Kenntnisse in ihrem Themengebiet an. Die Arbeitsgruppen sind das eigentliche Rückgrat der Genossenschaft.

Die ehrenamtlich arbeitende Verwaltung trifft sich zweimal monatlich. Sie kümmert sich um das Tagesgeschäft, koordiniert die Arbeitsgruppen, setzt Beschlüsse der Generalversammlung um und schaut, dass das Projekt auf Kurs bleibt. Sie wird begleitet

durch Innovage (www.innovage.ch), einem Zusammenschluss pensionierter Fachpersonen. Es ist vorgesehen, in absehbarer Zukunft eine Geschäftsstelle zu schaffen, um die anstehenden Planungsarbeiten adäquat koordinieren zu können. Die Verwaltung holt sich auf Mandatsbasis externe Beratung und arbeitet eng mit den BHSF Architekten zusammen, welche für die Gestaltung des Gesamtareals zuständig sind.

Der Ort

Mit dem Bau der neuen Energiezentrale Forsthaus der Stadt Bern wird das Areal der alten Kehrichtverbrennungsanlage Warmbächli frei. In den nächsten Jahren entsteht dort ein neues Quartier mit besten Voraussetzungen für attraktiven Wohnraum. Auf dem Areal werden rund 250 Wohnungen gebaut, davon ist mindestens die Hälfte für gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen. 2012 hat die Stadtberner Bevölkerung den Plan zur Umzonung des Warmbächli-Areals an der Urne deutlich angenommen. Kurz darauf gewannen

die BHSF Architekten mit dem Projekt «Strawberry Fields» den städtebaulichen Ideenwettbewerb. Damit waren die Grundsteine für eine Neuausrichtung des ehemaligen Gewerbeareals gelegt. Herausragendes Merkmal des Siegerprojektes ist die Idee, die ehemalige Gewerbeliegenschaft an der Güterstrasse 8 stehen zu lassen und in ein Haus zum Wohnen und Arbeiten umzubauen. Die Faszination, ein Gewerbehaus in Wohn- und Gewerberaum umzugestalten, ist unter anderen ein gemeinsamer Nenner der Mitglieder der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli.



Die Warmbächliüberbauung im Westen Berns

© Vermessungsamt der Stadt Bern



oben: Gewerbegebäude Güterstrasse 8, links im Bild, Sommer 2014

unten: Modell der geplanten Gebäude auf dem Warmbächli-Areal.
Das bestehende Gewerbehaus an der Güterstrasse 8 im Kreis.





Referenzen für den Umbau der Güterstrasse 8

oben: Zypressenstrasse, Zürich

links: Palais de Tokyo, Paris

rechts: Dachterrasse Sargfabrik, Wien

ökonomisch vernünftig

Aus alt mach neu

Man könnte das bestehende Haus teuer abreißen und aufwändig neu bauen, wir setzen jedoch auf die Kraft des Bestehenden. So können wir dank grundlegender Bausubstanz rund 20 Prozent günstiger bauen als bei einem vergleichbaren Neubau.

Günstig wohnen, das wollen alle – ist ja klar. Wir setzen es aber auch in die Tat um: Die Wohnbaugenossenschaft ist gemeinnützig, deshalb gilt bei uns die Kostenmiete. Das heisst, in der Miete sind nur die effektiven Bau- und Unterhaltskosten, Abschreibungen und Rückstellungen enthalten. Kosten sparen können wir auch, weil ein Teil der Infrastruktur des Bauprojekts schon besteht. Schliesslich setzt die Wohnbaugenossenschaft auf gemässigte Ausbaustandards und sparsamen Flächenverbrauch, weil wir überzeugt sind, dass wahre Lebensqualität nicht in materiellem Luxus liegt.

Langfristig gemeinnützig

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften sind ein Zusammenschluss von natürlichen und/oder juristischen Personen, die gleiche oder ähnliche wirtschaftliche, soziale oder kulturelle Interessen verfolgen. Sie sind explizit nicht gewinnorientiert. Das Prinzip beruht auf Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Solidarität. Wohnbaugenossenschaften boomen und sind ein sehr wirksames Mittel gegen steigende Mieten und gegen die Verdrängung von finanziell schwachen Personen in städtische Randquartiere.

Teilhabende statt Mietende sein

Als GenossenschaftlerIn legen Sie Ihr Geld nicht nur sinnvoll an, sondern Sie können auch mitbestimmen, was damit geschieht und so Impulse für eine zukunftsgerichtete Wohnpolitik geben. Teilhaben heisst selbstbestimmt Mitverantwortung übernehmen, mitgestalten, sowie die Kosten und Risiken teilen. Weil alle Mitglieder mit (wenig) eigenem Geld ins gemeinsame Haus investieren, können die Kosten und Risiken tief gehalten werden, was sich auch in günstigen Mieten bemerkbar macht.

ökologisch weitsichtig

Energie klug konsumieren

Die Stadt trägt mit baulichen Massnahmen zur Umsetzung einer 2000-Watt-Gesellschaft bei. Unser Bauprojekt unterstützt dieses Ziel: So streben wir Minergie-Standard an, erhalten einen grossen Teil des bereits bestehenden Gebäudes und sind am Fernwärmenetz der neuen Energiezentrale Forsthaus angeschlossen. Ausserdem ist Synergiepotenzial vorhanden, wie zum Beispiel die geplante Nutzung von Abwärme aus Kühlräumen Gewerbetreibender im Untergeschoss. Die Minimierung des Wasser- und Stromverbrauchs im ganzen Gebäude ist für uns eine Selbstverständlichkeit.

Intelligent mobil

Rund 50 Prozent der Haushalte in der Stadt Bern verzichten freiwillig auf ein eigenes Auto. Bei unseren Mitgliedern sind es noch viel mehr. So gewinnen wir durch autoarmes Wohnen mehr Platz für Veloabstellplätze, Kinderwagen, Anhänger und Skateboards. Und auch die ÖV-Anbindung ist garantiert, weil im Quartier eine Bushaltestelle vorgesehen ist. Für Transporte und andere automobilen Fahrten steht uns Carsharing zur Verfügung.

Teilen statt anhäufen

In einem grossen Haus mit viel Interaktion wird Teilen einfacher: Warum muss jeder Haushalt alle Geräte und Werkzeuge selber anschaffen? Braucht jede Wohnung ein eigenes Gästezimmer? Um hin und wieder Gäste unterbringen zu können, stehen reservierbare Zimmer zur Verfügung. Die Wohnbaugenossenschaft bricht starre Muster auf und teilt Güter und Geräte als Beitrag zur Schonung von Ressourcen.

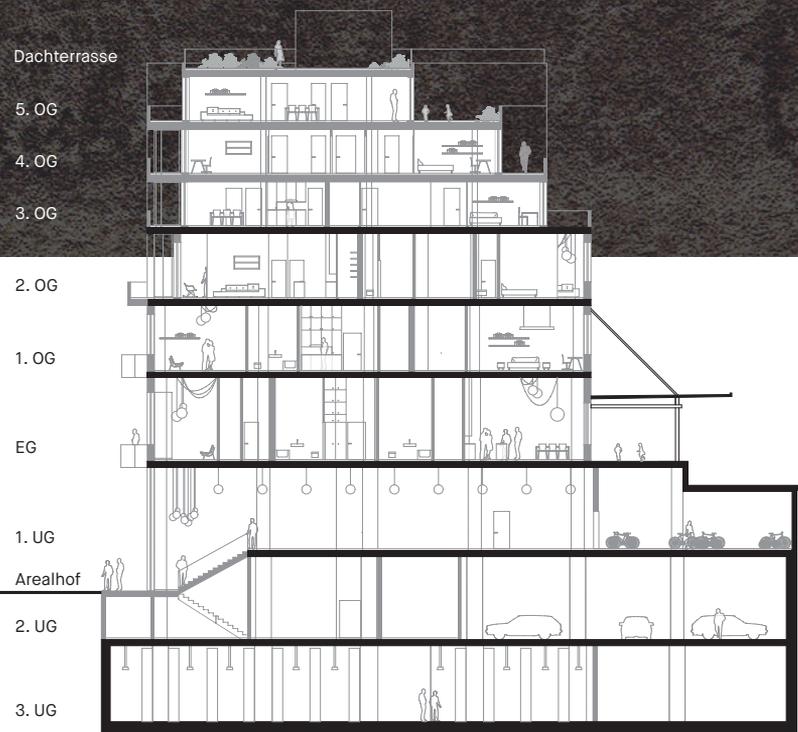
Genug Raum zum Leben

Rund 45m² nutzt ein Mensch durchschnittlich zum Wohnen in der Schweiz – Tendenz steigend. Wir wollen eine andere Richtung einschlagen und zeigen, dass ein gutes Leben mit viel weniger Fläche pro Person möglich ist. Gemeinsam genutzte Räume und Infrastruktur, ein Mix aus verschiedenen Wohnformen sowie eine geschickte Architektur sorgen für eine hohe Lebensqualität auf einem kleineren Raum. Mit Hilfe von Belegungsrichtlinien wird die Wohnbaugenossenschaft dafür sorgen, dass die Wohnungen bewohnt und das Haus belebt bleibt.

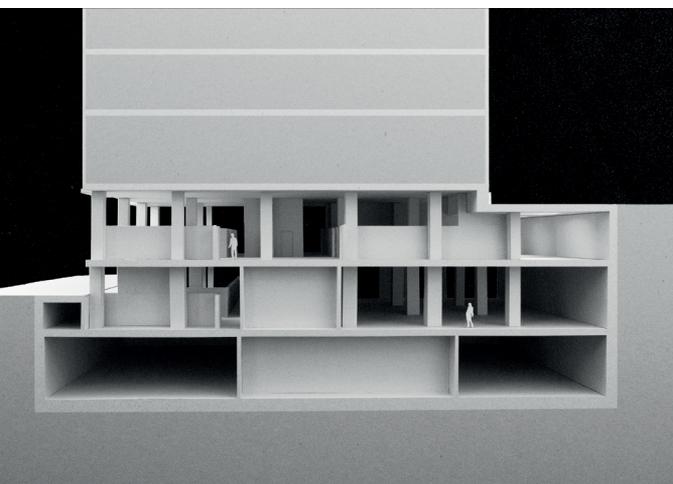
Gewerbe im Haus

Zwei Drittel Wohnen, ein Drittel Arbeiten: Der Gestaltungsplan der Stadt Bern sieht für das Baufeld Güterstrasse 8 rund einen Drittel des Gebäudes als Gewerbe- und Dienstleistungsfläche vor. Diese Fläche wollen wir durch einen bunten Mix von quartierfreundlichem Gewerbe und Ateliers attraktiv gestalten. Ausserdem fördern wir dadurch Möglichkeiten, am selben Ort zu wohnen und zu arbeiten – eine Idee mit viel Zukunftspotenzial.

Derzeit wird ein Teil der Gewerbefläche des Gebäudes vom Horai Biofrischdienst AG genutzt. Der Einbezug von Horai in das Bauprojekt birgt viele Synergiepotenziale. Horai Biofrischdienst AG und die Reformbäckerei Vechigen arbeiten deshalb mit der Wohnbaugenossenschaft für einen zukünftigen Standort zusammen.



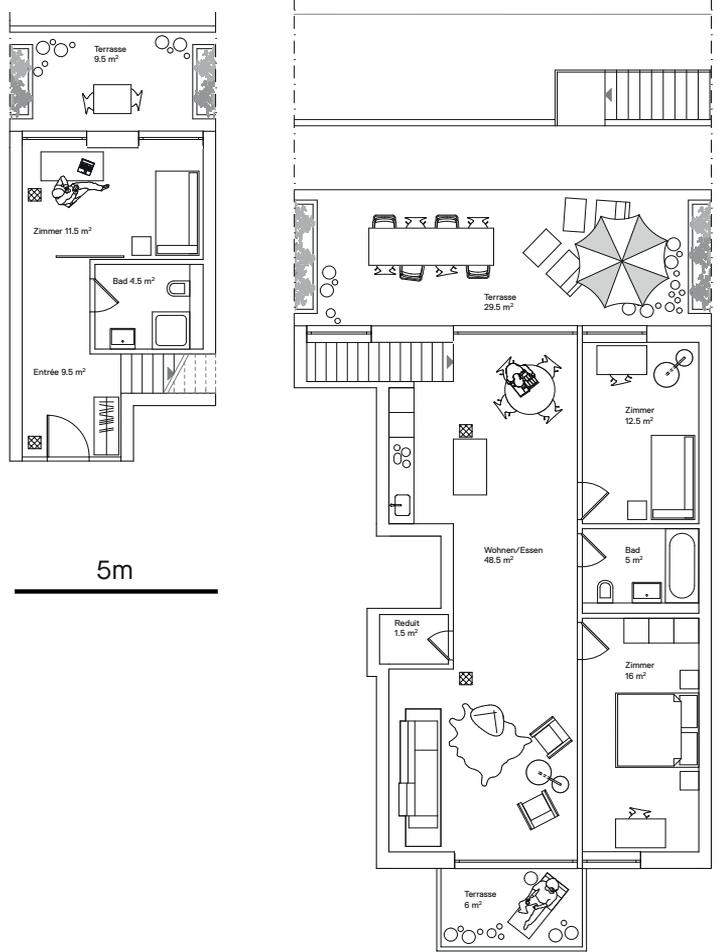
Schnitte des Gebäudes an der Güterstrasse 8, die zeigen wie der Umbau gemäss einer Vorstudie dereinst aussehen könnte.



Die drei Untergeschosse der Gewerbe- und Dienstleistungsflächen, belichtet und unbelichtet



Beispiele von verschiedenen Wohnungstypen im 2. Obergeschoss, Güterstrasse 8



Schauskizzen: 4.5-Zi.-Duplex-Wohnung im 4. & 5. Obergeschoss

zusammen sozial

Innovativ durchmischt wohnen

Wir schaffen Wohnraum für Menschen aller Altersgruppen, mit unterschiedlichem kulturellen und sozialen Hintergrund und verschiedenen finanziellen Möglichkeiten. Mehr Platz für kinderreiche Familien? Natürlich! Clusterwohnungen für eine gute Mischung aus gemeinsamer Fläche und privatem Raum? Klar! Wohnungen für Einzelpersonen oder Kleinhaushalte? Selbstverständlich! Für eine gute Durchmischung braucht es aber mehr: Um weiteren Bedürfnissen gerecht zu werden, schaffen wir frei gestaltbare «Lebensateliers», grosse Wohngemeinschaften und Mehrfamilienwohnungen.

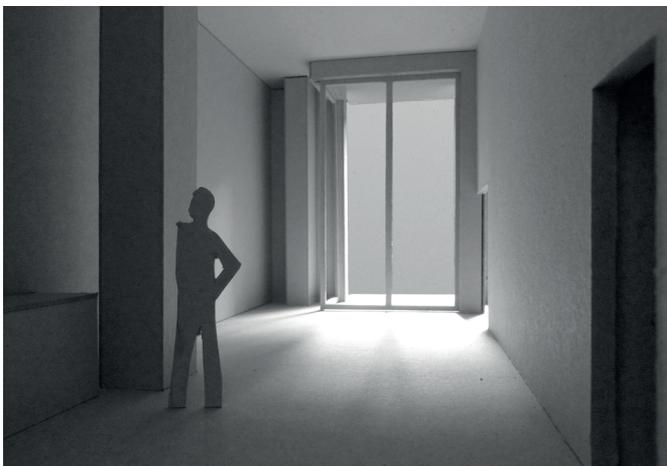
Austauschen und sich begegnen

Urban Gardening auf dem Dach, eine gut sortierte Bibliothek, ein Hauskino mit erlesenem Programm oder eine gemeinsame Werkstatt sind nur einige Ideen, um Räume gemeinsam zu nutzen. Solche Begegnungsorte fördern den Austausch zwischen den Bewohnenden der Güterstrasse 8 und der Nachbarschaft im Quartier.

Am Warmbächli sollen eine Quartierbeiz, KITA, Praxen, Ateliers, Lebensmittelläden und mehr entstehen.

Partizipativ – von Anfang an

Es ist uns wichtig, die Gestaltung des Areals mit den anderen Baurägern zu koordinieren. Wir legen Wert darauf, die Wünsche der Bewohnenden des bestehenden Quartiers wahrzunehmen und diese – wo möglich – ins Gesamtprojekt Warmbächli einfließen zu lassen. Deshalb arbeiten wir eng mit verschiedenen Organisationen zusammen, die im Quartier aktiv sind.



Modellbilder
links: Innenraum 2-Zi Wohnung
rechts: Duplexwohnung

Wohnbaugenossenschaft Warmbächli

Investieren Sie in unser zukunftsweisendes Projekt!

Gemeinnütziger Wohnraum an der Güterstrasse 8 für rund 160 bis 190 Erwachsene und Kinder

Seit dem Winter 2012/2013 arbeiten um die vierzig Mitglieder der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli aktiv und ehrenamtlich für das Projekt Güterstrasse 8.

Das Umbauprojekt wird ungefähr 40 Mio. Franken kosten. Die Wohnbaugenossenschaft muss im Lauf des Jahres 2015 Eigenmittel in der Grössenordnung von 6.5 Mio. Franken nachweisen können. Umgerechnet auf die Bruttowohn- und Gewerbefläche von knapp 10000m² müssen somit zwischen 400 und 800 Franken pro m² aufgebracht werden.

Wir suchen Geldgeber und Geldgeberinnen

Damit wir als Wohnbaugenossenschaft unser Projekt an der Güterstrasse 8 umsetzen können, sind wir auf finanzielle Mittel angewiesen. Deshalb suchen wir Leute, die in ein zukunftsweisendes Projekt investieren und es finanziell unterstützen. Kurz: Das Geld ist nachhaltig und gut angelegt!

Als Wohnbaugenossenschaft können wir für die Geldanlage folgende Möglichkeiten anbieten:

Anteilscheine

Als Mitglied der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli können Sie mehrere Anteilscheine zu 200 Franken zeichnen. Die Summe der gezeichneten Anteilscheine dient der Wohnbaugenossenschaft als Anteilkapital und wird gegenüber Banken als Eigenmittel ausgewiesen.

Als Mitglied der Wohnbaugenossenschaft sind Sie an der Generalversammlung stimmberechtigt und erhalten regelmässig Informationen über die Projektentwicklung.

Gezeichnete Anteilscheine werden beim Austritt aus der Wohnbaugenossenschaft gemäss Statuten unverzinst (im Nominalwert) zurück erstattet.

Für die Anteilscheifinanzierung können Sie auf Geld aus der Pensionskasse (2. Säule) zurückgreifen. Bei einem Austritt aus der Wohnbaugenossenschaft geht das Geld zurück an die Pensionskasse.

Darlehen

Sie gewähren der Wohnbaugenossenschaft ein Darlehen von mindestens 10000 Franken oder mehr für mindestens fünf Jahre und erhalten dafür einen Zins von 1.5 Prozent. Die Höhe des Zinses richtet sich nach dem Referenzzinssatz (zurzeit 2 Prozent minus 0.5 Prozent). Sie können sich aber auch für ein zinsloses Darlehen entscheiden. Die Modalitäten (Beitrag, Zins, allfällige Laufzeiten) werden in einem Darlehensvertrag festgelegt.

Depositenkasse

Sie eröffnen bei der Depositenkasse der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli ein Konto. Ihre Einlage von mindestens 1000 Franken bis maximal 100000 Franken wird ab dem ersten Tag mit 1.25 Prozent verzinst. Abheben von Geldbeträgen von Einlagen auf die Depositenkasse kann je nach Höhe mit

einer Kündigungsfrist von einem bis sechs Monate erfolgen. Einzelheiten sind im Finanzierungsreglement der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli festgelegt.

Mit einer Einlage auf der Depositenkasse legen Sie Ihr Geld mit einer attraktiver Verzinsung sicher, nachhaltig und sinnvoll an!

Legate und Spenden

Sie unterstützen das Projekt der Wohnbaugenossenschaft mit einem Betrag zur freien und nachhaltigen Investition. Jeder Beitrag ist willkommen.

Wohnbaugenossenschaft Warmbächli

Postfach 423, 3000 Bern 5

www.warmbaechli.ch

info@warmbaechli.ch

Postkonto: 85-494983-7

Häufig gestellte Fragen

Was sind Anteilsscheine?

Mit gezeichneten Anteilsscheinen stellen Sie der Wohnbaugenossenschaft finanzielle Mittel zur Verfügung. Anteilsscheine können nur von Mitgliedern der Wohnbaugenossenschaft erworben werden. Die Mitglieder werden so Teilhabende der genossenschaftlichen Liegenschaft. Als Mitglied haben Sie Stimmrecht bei der Generalversammlung. Die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli vergibt Anteilsscheine in 200 Franken-Portionen. Per Ende Jahr wird jeweils die Anzahl der gezeichneten Anteilsscheine bestätigt.

Das so einbezahlte Geld wird nicht verzinst und beim Austritt aus der Wohnbaugenossenschaft vollständig zurückbezahlt.

Für Wohnbaugenossenschaften ist ein möglichst hoher Anteil von gezeichneten Anteilsscheinen wertvoll. Sie können gegenüber Banken als Eigenmittel ausgewiesen werden, was die Position der Wohnbaugenossenschaft stärkt.

Kann ich auf Pensionskassengelder zurückgreifen?

Im Prinzip ja. Mit dem Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge wurde die Möglichkeit geschaffen, Vorsorgegelder aus der zweiten Säule für den Erwerb von Anteilsscheinen einer Wohnbaugenossenschaft zu verwenden, unter der Bedingung, dass Sie den mitfinanzierten Wohnraum selbst benutzen. Bei Austritt aus der Wohnbaugenossenschaft fliesst das Anteilskapital aus Vorsorgegeldern zurück in die Pensionskasse (wird in einem Reglement der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli festgehalten). Wir empfehlen, direkt mit Ihrer Pensionskasse Kontakt aufzunehmen, da die Pensionskassen sehr unterschiedliche Verfahren sowie Restriktionen (Altersgrenzen etc.) dafür haben.

Was sind Darlehen?

Darlehen sind an die Wohnbaugenossenschaft ausgeliehenes Geld. In der Regel sind sie längerfristig und gut verzinst. Die Höhe der Zinsen richtet sich nach dem Referenzzinssatz (hypothekarischer Durchschnittszinssatz der Banken, von der Nationalbank erhoben), zurzeit 2 Prozent. Die Wohnbaugenossenschaft zahlt auf Darlehen einen Zins von 1.5 Prozent. Es ist auch möglich, das Projekt mit zinslosen Darlehen zu unterstützen. Die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli regelt gewährte Darlehen durch einen Darlehensvertrag.

Warum lohnt es sich, in die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli zu investieren?

Sie unterstützen damit ein innovatives und spannendes Projekt. Denn: Je mehr Eigenkapital die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli ausweisen kann, desto höher ist ihre Glaubwürdigkeit gegenüber Banken. Investitionen in Wohnbaugenossenschaften sind eine beliebte, zuverlässige, nachhaltige und gute Anlageform. Zudem ist transparent, wie Ihr Geld verwendet wird.

Wann werde ich mein Geld einzahlen müssen?

Der Zeitpunkt ist abhängig vom Reservationsvertrag mit der Stadt und der Erteilung der Baubewilligung. Nach dem derzeitigen Stand der Arbeiten wird Geld im Laufe des Jahres 2015 fällig.

Erhalte ich eine Berechtigung auf Wohn- und/oder Gewerberaum der Wohnbaugenossenschaft, wenn ich

Anteilscheine zeichne oder Darlehen gewähre?

Grundsätzlich können nur Mitglieder der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli Wohn- und/oder Gewerberaum nutzen. Mit der Unterstützung im jetzigen Stand des Projekts stehen die Chancen auf eine Wohnung oder auf Gewerberaum gut. Eine Garantie können wir beim jetzigen Stand des Projektes keine geben.

Darf ich auch Darlehen gewähren, wenn ich nicht Mitglied der Wohnbaugenossenschaft bin und keinen Wohn- oder Gewerberaum nutzen möchte – und wie steht es mit Institutionen?

Ja, jedes Darlehen ist sehr willkommen. Es ist eine interessante Geldanlage und zudem ein Bekenntnis, nachhaltig innovatives und zukunftsweisendes Wohnen zu fördern.

Was passiert, wenn das Projekt scheitert?

Die Verwaltung und die Arbeitsgruppen der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli setzen alles daran, das Projekt nicht scheitern zu lassen. Wir sind bemüht, gewissenhaft und verantwortungsvoll das Projekt voran zu bringen. Bevor viel Geld ausgegeben wird, braucht es eine erste Garantie - und das ist die Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung mit der Stadt.

Ich bin Mitglied der Genossenschaft und möchte in diesem Haus wohnen; die genannten Summen kann ich aber unmöglich aufbringen. Soll ich gleich wieder austreten?

Nein. Die Wohnbaugenossenschaft muss zwar Investitionskosten im Rahmen von Eigenmitteln aufbringen (aktuell 15 Prozent). Deshalb braucht es möglichst viele Mitglieder, die Anteilscheine zeichnen und Darlehen einbringen.

Der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli ist es jedoch wichtig, dass auch Personen mit bescheidenen finanziellen Mitteln an der Güterstrasse 8 wohnen können. Statuten und Leitbild sehen für solche Fälle einen Solidaritätsfonds vor. Bescheidene finanzielle Mittel sollen kein Grund sein, aus der Genossenschaft auszutreten. Bis zum Zeitpunkt des Einzugs vergeht noch einige Zeit. Diese gilt es deshalb zu nutzen, um weitere Finanzierungsquellen aus dem eigenen Umfeld zu erschliessen.

Ich bin interessiert an Gewerberaum, in dem spezifische und kostspielige Anlagen (zum Beispiel Spezialbelüftung, Kühlhaus, Schalldämpfung) vorhanden sein müssen. Könnt ihr das für mich einbauen?

Für solche Fälle bestehen verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten. Falls der Raum nach dem Einbau nur schwer an einen dritten Mieter weitervermietet werden kann, erwarten wir, dass die Mieterin oder der Mieter die Einbaukosten mitfinanziert und einen allfälligen Rückbau sicherstellt. Dazu gehören entsprechende langfristige Mietverträge mit gegenseitigen Absicherungen.

Verfügt die Wohnbaugenossenschaft über Profis, welche das Budget, die Ausgaben und die Buchführung im Griff haben?

Aktuell befindet sich das Projekt Güterstrasse 8 noch im Aufbaustadium. Mit viel Motivation und Engagement arbeiten wir auf ehrenamtlicher Basis. Ausserdem begleiten Fachleute das Projekt Warmbächli. Während der Umsetzung des Projekts wird es aber notwendig werden, Schlüsselpositionen entsprechend zu professionalisieren und zu entschädigen. Mittelfristig wird eine professionelle und bezahlte Geschäftsstelle eingerichtet werden.

Wohnbaugenossenschaft Warmbächli

Darlehensvertrag

zwischen...

(Name, Adresse, Mitgliedernummer, AHV-Nummer), als Darlehensgeber, Darlehensgeberin

und der **Wohnbaugenossenschaft Warmbächli**, Postfach 423, 3000 Bern 5, als Darlehensnehmerin

1. Darlehenssumme

Der Darlehensgeber, die Darlehensgeberin gewährt der Darlehensnehmerin ein Darlehen im Betrag von CHF _____
(in Worten _____).

2. Zweck

Das Darlehen ist bestimmt zur nachrangigen Finanzierung von Bauvorhaben der Darlehensnehmerin.

3. Überweisung

Die Überweisung auf das Postkonto 85-494983-7 der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli erfolgt innert dreissig Tagen nach der Unterzeichnung dieses Vertrages.

4. Zins

Das Darlehen ist vom Auszahlungstag an jährlich jeweils auf den 31. Dezember zu einem Zinsfuss von 1.5 Prozent zu verzinsen, erstmals anteilmässig auf den _____ (Stand September 2014; Berechnung: Hypothekarischer Referenzzinssatz minus 0.5 Prozent. Die Verwaltung der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli beschliesst den für das Folgejahr geltenden Zinssatz gemäss dem Referenzzinssatz, der Anfangs September veröffentlicht wird www.bwo.admin.ch/themen/mietrecht).

Die Zinszahlungen erfolgen auf das durch den Darlehensgeber, die Darlehensgeberin bezeichnete Konto (Konto-Nr. _____ bei der Bank _____ in _____ oder Postkonto _____).

Der Darlehensgeber, die Darlehensgeberin:

Ort/Datum, Unterschrift

5. Laufzeit und Kündigung

Die Mindestlaufzeit des Darlehens beträgt fünf Jahre, vom Auszahlungstag an gerechnet. Der Darlehensgeber, die Darlehensgeberin ist berechtigt, frühestens fünf Jahre nach der Einzahlung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten die Rückzahlung zu verlangen. Verlangt der Darlehensgeber, die Darlehensgeberin bei Ablauf der vereinbarten Laufzeit keine Rückzahlung, verlängert sich die Laufzeit des Darlehens stillschweigend. Die restlichen Bestimmungen gelten unverändert weiter.

Die Darlehensnehmerin ist berechtigt, das Darlehen frühestens drei Jahre nach dem Erhalt unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten vorzeitig zurückzuzahlen.

6. Verrechnungsausschluss

Die Verrechnung von Forderungen aus diesem Darlehensvertrag mit Forderungen aus dem Mietverhältnis ist ausgeschlossen.

7. Gerichtsstand

Bei Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Bern ausschliesslicher Gerichtsstand. Es ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar.

8. Verschiedenes

Änderungen und/oder Ergänzungen zum vorliegenden Darlehensvertrag bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

**Die Darlehensnehmerin:
Wohnbaugenossenschaft Warmbächli**

Ort/Datum, rechtsgültige Unterschriften zu zweien

Wohnbaugenossenschaft Warmbächli

Reglement über die Bezahlung von Genossenschaftsanteilen aus Mitteln der beruflichen Vorsorge

Gestützt auf Art. 30 c Abs. 3 des Bundesgesetzes vom 25. Januar 1982 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG), Art. 16 der Verordnung über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEFV) vom 3. Oktober 1994 sowie Art. 16 der Statuten vom 10. Juni 2014 erlässt die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli das nachfolgende Reglement:

1. Grundsatz

Die von den Mitgliedern zu zeichnenden Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge bezahlt werden.

Die Wohnbaugenossenschaft sorgt für eine beförderliche und einfache Erledigung der erforderlichen Formalitäten.

2. Information

Das versicherte Mitglied soll sich vorgängig bei seiner Vorsorgeeinrichtung über die Folgen eines Vorbezuges informieren, insbesondere bezüglich der zulässigen Höhe der Kapitalisierung, des Ausmasses der dadurch verursachten Rentenkürzungen und der Besteuerung der Kapitaleistung.

3. Gesuch

Ein Gesuch ist durch das Mitglied direkt an die Vorsorgeeinrichtungen zu senden, unter Beilage folgender Unterlagen:

- Statuten der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli
- vorliegendes Reglement
- Bestätigung der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli über die Höhe der durch den Gesuchsteller, die Gesuchstellerin zu zeichnenden Genossenschaftsanteile; diese ist bei der Verwaltung der Wohnbaugenossenschaft einzuholen
- Mietvertrag (bei Wohnungsbezug)

Ist das Mitglied verheiratet, muss auch der Ehepartner, die Ehepartnerin das Gesuch mitunterzeichnen.

4. Bestätigung bzw. Hinterlegung

Der Betrag wird von der Vorsorgeeinrichtung direkt der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli überwiesen. Diese bestätigt der Vorsorgeeinrichtung schriftlich den Eingang der Zahlung (Art.16 Abs. 3 WEFV).

5. Depot

Werden Genossenschaftsanteile mit Mitteln der beruflichen Vorsorge bezahlt, so ist das Mitglied verpflichtet, ein Mietzinsdepot von drei Nettomonatsmietzinsen als Sicherheit zu leisten.

Diese Sicherheit wird auf ein Sparkonto bei der Bank _____ einbezahlt. Für die Rückzahlung der Sicherheit gilt Art. 257e OR.

In begründeten Ausnahmefällen kann die Sicherheit auch durch die Bürgschaft einer Drittperson oder mit einer Garantie geleistet werden.

Die Verrechnung von Forderungen der Genossenschaft mit Forderungen des Mitgliedes auf Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge bezahlt wurden, ist ausgeschlossen.

6. Rückzahlung

Bei Beendigung des Mietvertrages und Beendigung der Mitgliedschaft bei der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli sind die für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen einbezahlten Vorsorgegelder nach Weisung des bisherigen Mitgliedes zu seinen Gunsten entweder an eine andere Wohnbaugenossenschaft, bei der es eine Wohnung dauernd selbst bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu überweisen.

Über die Kündigung des Mietverhältnisses hat die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli die Vorsorgeeinrichtung zu informieren.

7. Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt am 1. November 2014 in Kraft.

Wohnbaugenossenschaft Warmbächli

Leitbild

Warmbächli – Eine Hausgemeinschaft mit Ausstrahlung

Gemeinschaft & Austausch als Bereicherung

Wir wollen eine Hausgemeinschaft, die sich aus unterschiedlichen Generationen und Lebensformen zusammensetzt, in welcher sich unsere Verschiedenheit als Bereicherung entfalten kann. Unsere Hausgemeinschaft zeichnet sich aus durch Toleranz. Jegliche Diskriminierung hat keinen Platz.

Die Pflege der Gemeinschaft sowie die gemeinsam benutzten Räume setzt die Bereitschaft der Bewohnenden voraus, aktiv zu diesem Gelingen beizutragen und sich einbringen zu wollen. Dabei soll eine Balance zwischen den Ansprüchen an Einzelne, sich einzubringen sowie den persönlichen Frei- und Eigenheiten gefunden werden.

Die Hausgemeinschaft bietet Raum für verschiedene Wohnformen. So sollen Wohngemeinschaften, Clusterwohnungen sowie Einzelwohnungen (z. B. für Familien) erstellt werden. Die Wohnräume sollen so gestaltet werden, dass sie auf sich ergebende veränderte Lebenssituation der BewohnerInnen angepasst werden können. Wir legen grossen Wert auf attraktive und grosszügige Gemeinschaftsräume, die der ganzen Hausgemeinschaft zur Verfügung stehen.

Unsere Hausgemeinschaft ist bestrebt, die Mieten möglichst günstig zu halten. Ein Solidaritätsfonds soll Menschen mit eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten ermöglichen, am Hausprojekt teilzuhaben. Es soll jedoch mehr als nur eine Ansammlung von günstigen Wohnungen entstehen. Die Hausgemeinschaft

will einen lebendigen Ort mit mehreren Generationen bilden, der viel Raum für Austausch, Begegnung, Synergien und Interaktion bietet.

Umweltfreundlichkeit & Ressourcenschonung – weniger ist mehr

Der Schutz der Umwelt und die Schonung der natürlichen Ressourcen sind uns wichtig. Die Hausgemeinschaft will Voraussetzungen und Strukturen schaffen, damit die Bewohnenden in allen Aspekten des Alltags einen Beitrag zur Umsetzung einer 2000 Watt-Gesellschaft leisten können. Dazu braucht es den Willen der GenossenschaftlerInnen, sich mit Inhalt und Konsequenzen dieser Ziele auseinander zu setzen. Eine zukunftsverträgliche und möglichst dezentrale Energieversorgung wird angestrebt. Im Sinne einer energieschonenden Lebensweise soll die Kombination von Wohnen und Arbeiten an einem Ort gefördert werden.

Die Hausgemeinschaft soll eine Vernetzung von Stadt und Land fördern, indem Strukturen für einen Austausch geschaffen werden, sei es durch Direktbelieferungsabkommen oder Alltagskontakte mit landwirtschaftlichen Betrieben.

Es soll bautechnisch ein Vorzeigeobjekt erstellt werden. Für alle Wohneinheiten wird eine Bandbreite zwischen einem minimalen und einem maximalen Ausbau-Standard in guter Qualität festgelegt, um die Mieten möglichst günstig halten zu können. Um den Grundsatz einer ressourcenschonenden Wohnfläche pro Person langfristig zu erhalten, werden Belegungsrichtlinien definiert.

Netzwerk Warmbächli – Quartier beleben

Die BewohnerInnenschaft sieht sich als Teil des Quartiers. Die Gewerberäume der Wohnanlage sollen möglichst gemeinnützige Strukturen beherbergen. Auf eine gute Durchmischung der Nutzungsformen soll geachtet werden. So sollen soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Kleingewerbe Platz finden, die eine Vernetzung und Belebung des Quartiers fördern. Anzustreben ist eine mobilitätsarme Befriedigung der alltäglichen Bedürfnisse. Ausserdem soll die Wohnanlage Räume bieten, die von allen QuartierbewohnerInnen gemietet und genutzt werden können.

Die am Wohnprojekt Beteiligten setzen sich bereits während der Gestaltungsphase für eine ansprechende, lebendige, möglichst naturnahe Aussenraumgestaltung mit attraktiven Begegnungsorten ein.

Mitsprache & Teilnahme

Die am Projekt Mitarbeitenden und die BewohnerInnen geben sich eine offene und basisdemokratische Organisations- und Kommunikationsstruktur, welche die Bewohnenden zum Mitwirken und Mitbestimmen in Belangen des Zusammenlebens einbindet.

Wir wollen als Genossenschaft selbstverwaltet zusammen wohnen und interne Arbeiten selbständig erledigen. Den verschiedenen Bedürfnissen und unterschiedlichen Talenten soll dabei entsprochen werden.

Arbeiten und Entscheide sollen auf der kleinstmöglichen Einheit (Arbeitsgruppe, Wohneinheit, Stockwerk, Haus) und mit dem grösstmöglichen Konsens getroffen werden. Wichtige Entscheide, welche die Genossenschaft als Ganzes tangieren, werden in einer Vollversammlung getroffen. Dabei sollen Auseinandersetzungen – mit Stil und Respekt – offen ausgetragen werden.

Eine lebendige Kultur, Freude an gemeinsamer Raumgestaltung, Offenheit für andere Ideen und Veränderung soll von den Bewohnenden getragen und gelebt werden. Die Bewohnenden machen sich zum Prinzip, dass, wer mitreden will, sich innerhalb seiner Möglichkeiten und Fähigkeiten auch an den anfallenden Arbeiten und am sozialen Leben teilnimmt.

Wohnbaugenossenschaft Warmbächli

Zusage für finanzielle Unterstützung für das Projekt Güterstrasse 8 der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli

Ich bin bereit und finanziell in der Lage, das Projekt Güterstrasse 8 der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli zu unterstützen. Der Eigenmittelnachweis in der Grössenordnung von 6.5 Mio. Franken wird voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2015 fällig.

Name:

Vorname:

Adresse:

PLZ/Ort:

Telefon:

Mobile:

Mailadresse:

Bemerkungen:

Ich verpflichte mich: (gewünschtes bitte ankreuzen)

- _____ (Anzahl) Anteilscheine zu CHF 200.– zu zeichnen
(unverzinst)
- ein Darlehen von CHF _____ zu gewähren
(mindestens CHF 10 000.– oder mehr für mindestens 5 Jahre mit einem Zins von ca. 1.5%)
- ein zinsloses Darlehen von CHF _____ zu gewähren
- Ein Konto bei der Depositenkasse der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli zu eröffnen
(Mindesteinlage CHF 1 000.– bis max. CHF 100 000.– zu einem Zins von ca. 1.25%)
- für eine Spende oder ein Legat in der Höhe von CHF _____

Ich sichere meinen finanziellen Beitrag per _____ (Datum) ZU:

Datum, Ort

Unterschrift

Besten Dank für die vollständig ausgefüllte und unterschriebene Zusage.

Bitte zurück an: **Wohnbaugenossenschaft Warmbächli, Postfach 423, 3000 Bern 5**