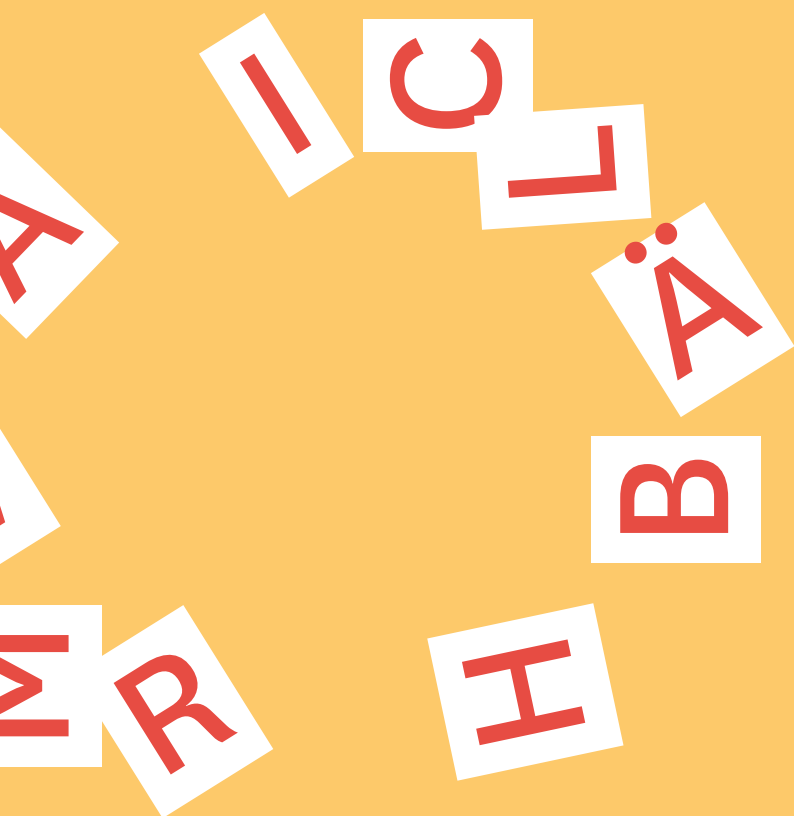


# Gut leben — Wohnen Projektokumentation und Arbeiten im Warmbächli

Projektokumentation

genossenschaft  
warmbächli

W



## Impressum

Wohnbaugenossenschaft Warmbächli  
Güterstrasse 8  
3008 Bern  
warmbaechli.ch  
info@warmbaechli.ch  
Postkonto: 85-494983-7

Pläne und Visualisierungen in dieser Broschüre wurden von BHSF Architekten im Auftrag der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli erstellt. Sie vermitteln einen Eindruck, wie unsere Ideen in der Realität aussehen könnten. Aber noch immer sind es Entwürfe.

© BHSF Architekten mit Christian Salewski  
Hardstrasse 69, 8004 Zürich, bhsf.ch

Alle Fotografien stammen aus dem Bilderpool der Genossenschaft. Andere Quellen sind bei den Bildern vermerkt.

Gestaltung Broschüre: malaika-schuerch.ch

Seit mehreren Jahren arbeiten wir von der Wohnbau-  
genossenschaft Warmbächli mit grossem Elan an  
unserem Projekt: aus dem ehemaligen Gewerbebau  
an der Güterstrasse 8 ein Haus zum Wohnen und  
Arbeiten umzugestalten. Wir sind überzeugt, dass  
unsere Pläne das bestehende Quartier und die Holliger-  
Siedlung beleben werden und wir einen Ort erschaf-  
fen, wo Menschen gerne leben und ihre Zeit verbringen  
wollen.

Neben professionellen Strukturen und einem gut funk-  
tionierenden Kollektiv bringen wir vor allem unsere  
Grundidee mit: Wir wollen langfristig eine hohe Wohn-  
und Lebensqualität schaffen.

Diesem Credo folgend planen wir mit ökonomi-  
schem Verstand, ökologischer Sensibilität und mit dem  
Ziel, Räume zu schaffen, welche Begegnung und Aus-  
tausch ermöglichen und fördern.

Selbstverständlich wollen wir möglichst vieles mitein-  
ander teilen, um sowohl finanzielle wie auch materielle  
Ressourcen zu schonen. Und ebenso selbstverständlich  
wollen wir, möglichst viele daran teilhaben zu lassen.

# Die Genossenschaft Warmbächli

Die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli wurde im Mai 2013 von rund 50 Personen gegründet. Seither ist sie stetig gewachsen. Nach fünf Jahren zählt die Genossenschaft über 270 Mitglieder. Und für einmal ist Wachstum nur gut, denn unsere Wohnbaugenossenschaft lebt von der Vielfalt und der direkten Mitwirkung ihrer Mitglieder.

Die jährliche Generalversammlung ist der wichtigste Anlass der Genossenschaft, hier werden die Entscheide durch die anwesenden Mitglieder getroffen. Daneben werden pro Jahr sechs bis acht Plena zu unterschiedlichsten Themen durchgeführt. An diesen diskutieren Mitglieder und Interessierte anstehende Fragen, entwickeln neue Ideen und einigen sich auf Grundhaltungen.

Die Arbeitsgruppen widmen sich Themen und setzen sich mit aktuellen Fragen rund um Wohnformen, Gewerberaumnutzung, Nachhaltigkeit, Entscheidungsprozesse etc. auseinander.

Die Bau- und die Finanzkommission sind mandatiert, das Bauprojekt auszuarbeiten und die Finanzierung sicherzustellen.

Die Verwaltung als strategisches Organ koordiniert die laufenden Geschäfte, Kommissionen sowie Arbeitsgruppen und setzt Beschlüsse der Generalversammlung um. Alle Gremien arbeiten ehrenamtlich.

Seit Februar 2017 werden Verwaltung und Kommissionen durch die Geschäftsstelle, zusammengesetzt aus der Geschäftsführung und den Projektleitungen von Betrieb und Bau, unterstützt und entlastet.







Gewerbegebäude Güterstrasse 8, nach Rückbau der Kehrichtverbrennungsanlage, 2015







#### Referenzen für den Umbau der Güterstrasse 8

oben: Adrian Streich Architekten, Schuhfabrik Hugi, Dulliken

links: Lacaton & Vassal, Palais de Tokyo, Paris

rechts: Dachterrasse Sargfabrik, Wien

# Ökonomisch vernünftig

Wohnbaugenossenschaften liegen in den Städten im Trend. Sie wollen Wohnraum zu bezahlbaren und stabilen Mieten schaffen und den Wohnungsmarkt nicht der Spekulation überlassen.

Die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli ist gemeinnützig. Im Unterschied zu gewinnorientierten Hausbesitzern verlangt die Genossenschaft eine Kostenmiete, das heisst, in der Miete sind nur die effektiven Bau- und Unterhaltskosten, Abschreibungen und Rückstellungen enthalten. Darüber hinaus setzt die Warmbächligenossenschaft auf gemässigte Ausbaustandards und sparsamen Flächenverbrauch. Denn wir sind überzeugt, dass wahre Lebensqualität nicht in materiellem Luxus liegt.

## Teilhabende statt Mietende sein

Genosschafter und Genosschafterinnen legen 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 eigenem Geld ins gemeinsame Haus investieren, können die Kosten moderat gehalten werden. Dies führt zu stabilen und langfristig günstigen Mieten.



# Ökologisch weitsichtig

Die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli will durch verschiedene Massnahmen mithelfen, die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft zu erreichen.

## Genug Raum zum Leben

Aktuell nutzt eine Person durchschnittlich rund 45m<sup>2</sup> zum Wohnen in der Schweiz. Wir wollen zeigen, dass gutes Leben mit bedeutend weniger Fläche pro Person möglich ist. Gemeinsam genutzte Infrastruktur und Räume, ein Mix aus verschiedenen Wohnformen sowie eine durchdachte Architektur sorgen für hohe Lebensqualität und Grosszügigkeit. Dank unseren Belegungsrichtlinien stellen wir sicher, dass die Wohnungen genutzt und das Haus dauerhaft belebt bleibt.

## Intelligent mobil

Den Bewohnenden der Güterstrasse 8 wird eine breite Palette an Mobilitätsangeboten zur Verfügung gestellt. Neben einer grossen Einstellhalle für Fahrräder und Anhänger aller Art wird für automobiler Bedürfnisse Carsharing zur Verfügung stehen. Für Gewerbetreibende und für Personen, die wegen körperlicher Beeinträchtigung oder beruflicher Notwendigkeit auf

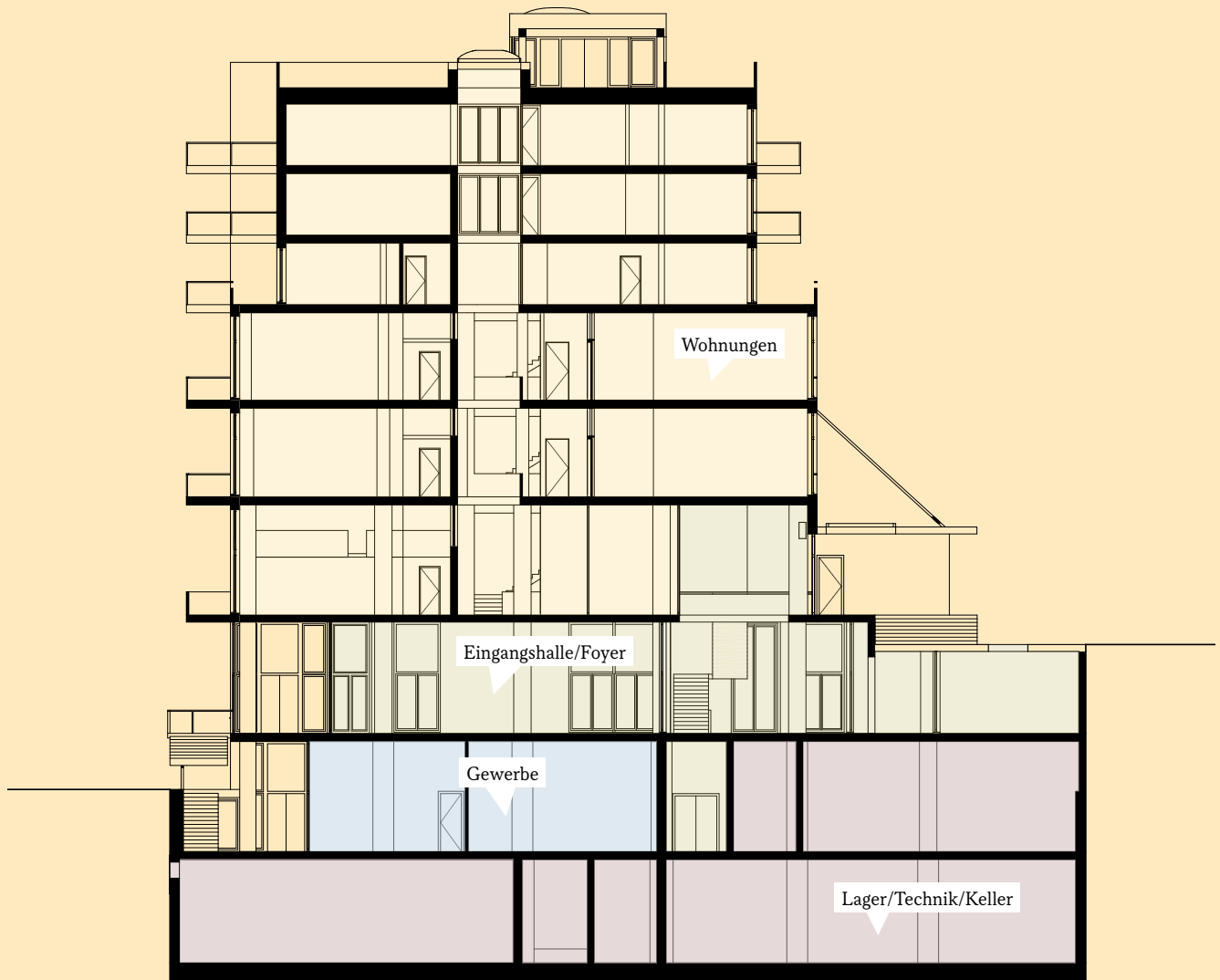
die Nutzung eines Fahrzeugs angewiesen sind, werden ein paar Parkplätze erstellt. Ansonsten wohnen wir autofrei. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Der Bus fährt direkt ab Quartierplatz in Richtung Hauptbahnhof. Eine Tramhaltestelle in Richtung Bahnhof und Bern-West liegt ebenfalls in Gehdistanz.

## Teilen

In einem grossen Haus mit regem Austausch wird Teilen einfach. So planen wir Räume, die von allen Bewohnenden der Güterstrasse 8 genutzt werden können: Etwa eine Dachküche und ein Dachgarten, aber auch reservierbare Zimmer für Gäste oder Räume für verschiedene handwerkliche Tätigkeiten wie Nähatelier oder Velowerkstatt. Zudem können verschiedene Gemeinschaftsräume von allen Bewohnenden des Holzigers für unterschiedliche Ideen genutzt und mit Leben gefüllt werden.

Auch Geräte und Werkzeuge haben einen grösseren Nutzen, wenn sie geteilt werden. Cargo-Bikes und Autos wollen wir ebenfalls teilen. Denkbar sind auch Initiativen wie Repair-Cafés und Tauschbörsen, sodass persönliche Gegenstände repariert und ein zweites Leben erhalten oder anderen Menschen dienlich sind.





oben: Querschnitt des Gebäudes an der Güterstrasse 8, der zeigt wie der Umbau gemäss Vorprojekt dereinst aussehen könnte.  
links: © Bundesamt für Strassen (ASTRA)



oben: Perspektive Eingangshalle/  
Foyer gemäss Vorprojekt  
rechts: Güterstrasse 8, Brache  
zwischen genutzt, 2017

# Zusammen sozial

Wir wollen eine Hausgemeinschaft, die sich aus unterschiedlichen Generationen und Lebensformen zusammensetzt. Als Hausgemeinschaft will die Warmbächligenossenschaft einen lebendigen Ort bilden, der viel Raum für Austausch, Begegnung, Synergien,

Interaktion und gegenseitige Unterstützung bietet. Es sollen auch Menschen die Möglichkeit haben, an der Güterstrasse 8 ein Zuhause zu finden, welche nur über kleine Budgets verfügen oder aus anderen Gründen wenig Chancen auf dem Wohnungsmarkt haben.





# Der Ort

Am Warmbächliweg, unweit des Inselspitals im Stadtteil Holligen und auf dem ehemaligen Areal der alten Kehrrechtverbrennungsanlage gelegen, entsteht in den kommenden Jahren eine Neuüberbauung mit rund 300 Wohnungen. Den Wettbewerb für die städtebauliche Überbauungsplanung haben BHSF Architekten mit Christian Salewski 2012 gewonnen.

Herausragendes Merkmal des Wettbewerbs war die Idee, das ehemalige Gewerbe- und Lagerhaus an der Güterstrasse 8 stehen zu lassen und das Gebäude in ein Haus zum Wohnen und Arbeiten zu transformieren. Dies trägt zum unverwechselbaren Charakter des Quartiers bei. Statt das Haus abzureissen und

kostenintensiv neu zu erstellen, wird auf die Kraft des Bestehenden gesetzt. So entwickelte sich die Güterstrasse 8 zum Herzstück der Neuüberbauung und unser Projekt gilt als Initialzündung.

Auf dem Areal entsteht die Siedlung Holliger, mit attraktivem und zu hundert Prozent gemeinnützigem Wohnraum. Getragen wird die Überbauung von sechs Bauträgern: Wohnbaugenossenschaft Warmbächli, FAMBAU Genossenschaft, Baugenossenschaft Brünen-Eichholz, npg AG für nachhaltiges Bauen, Baugenossenschaft Aare-Bern und der Eisenbahner Baugenossenschaft.



## Die Warmbächliüberbauung im Westen Berns

oben: Die Warmbächliüberbauung im Westen Berns,

© Vermessungsamt der Stadt Bern

links: © Infrastrukturgenossenschaft Holliger

rechts: Aus alt mach neu, Collage aus Bestandesfoto und Fassade neu.



Diese haben 2016 von der Stadt Bern das Baurecht für die Neuüberbauung auf dem Warmbächliareal erhalten. Als Infrastrukturgenossenschaft Holliger konzipieren, planen und erstellen sie Infrastruktur, Erschliessung und Gemeinschaftsanlagen und verfolgen gemeinsam das Ziel, ein vielfältiges Angebot an kostengünstigem Wohnraum für verschiedenste Wohnkonzepte anzubieten. Die Bewohnenden des Holliger sollen die Gestaltung und Unterhalt des Innenhofes sowie die Nutzung und Bespielung der Gemeinschaftsräume selber organisieren.

Auch in der Nachbarschaft entsteht ein neuer Teil Holligen: Auf dem nahe gelegenen Areal Mutachstrasse, auf dem Terrain ehemaliger Familiengärten, werden 100 kostengünstige Wohnungen gebaut. Diese sind vor allem für Familien gedacht. Die neue Siedlung wird zusammen mit dem geplanten Stadtteil-Park und dem Holliger dem Quartier grosse Veränderungen bringen und zu seiner Entfaltung beitragen.

# Das Projekt Güterstrasse 8

## Wohnqualität: Aus alt wird neu

Das Bauen im Bestand des ehemaligen Lagerhauses an der Güterstrasse 8 eröffnet neue Möglichkeiten. Geschosshöhen von teilweise bis zu 4,6 Metern sind im Wohnungsbau eine Seltenheit. Einerseits können dadurch auch Räume in der Tiefe des Gebäudes optimal mit Tageslicht versorgt werden und andererseits eröffnen sich für die künftigen Bewohnenden völlig neue Perspektiven. Gewohnt wird hier nicht nur horizontal, sondern auch vertikal. So sind Badezimmer und Schlaf Räume als eingebaute 2,5 Meter hohe Boxen konzipiert, welche individuell be-, um- und überwohnt werden können.

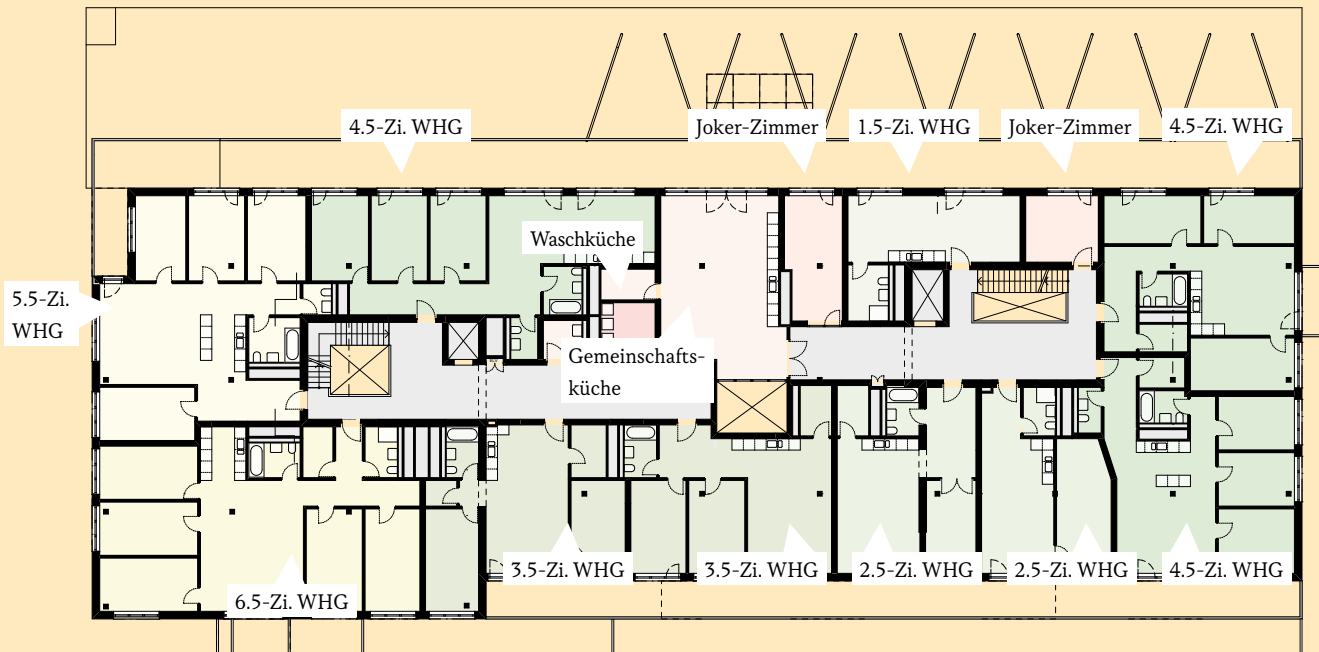
Im Bereich des Silos des ehemaligen Lagerhauses werden neue Grosswohnungen auf effiziente Art und Weise angeordnet, sodass hier im Vergleich zu vier Bestandsgeschossen insgesamt sechs Neubaugeschosse Platz finden. Die darin befindlichen Wohnungen erstrecken sich über bis zu drei Geschosse. So entsteht ein spannendes Wechselspiel zwischen Bestands- und Neubaugeschossen – fast schon ein «Leiterlispiel» im Massstab eins zu eins.



oben: BAR Architekten, Oderbergstrasse, Berlin  
rechts: BAR Architekten, Spreefeld, Berlin







Grundriss 3. Obergeschoss mit Gemeinschaftsküche

## Wohnungstypen: Innovativ durchmischt wohnen

An der Güterstrasse 8 entstehen 60 neue Wohnungen verschiedenster Art: Eine bunte Mischung aus Klein-, Familien- und Grosswohnungen sowie Wohngemeinschaften, Clusterwohnungen und eine Selbstausbauwohnung. Damit wollen wir Wohnbedürfnissen und Lebenssituationen aller Art Rechnung tragen. Zudem sind alle Wohnungen weitgehend schwellenlos erschlossen und mit minimalem Aufwand barrierefrei anpassbar. Somit schaffen wir Wohnraum für Menschen aller Altersgruppen, mit unterschiedlichem kulturellen und sozialen Hintergrund und verschiedenen finanziellen Möglichkeiten.



## Wohnvielfalt: Alles ist Trumpf

Die ein- bis fünfeinhalb-Zimmerwohnungen überzeugen mit vielfältiger Variation in Grösse, Ausrichtung und Grundrissgestaltung – einnisten erlaubt!

Spartawohnungen, konzipiert für grosse Wohngemeinschaften, bestechen als Split-Level-Wohnungen. Durch Überhöhen bieten sie Platz für bis zu zwölf Personen. Wie der Name suggeriert, ist der Ausbaustandard auf das Essentielle reduziert.

Eine Wohngemeinschaft mit Kindern und trotzdem genug Platz für individuelle Rückzugsmöglichkeit ermöglichen Kind-und-Kegel-Wohnungen. Diese über bis zu drei Geschosse verschachtelten Wohnungstypen lassen sich flexibel in private Subeinheiten unterteilen, ohne dabei die Gemeinschaft missen zu müssen. Nie mehr fehlt es an «Gspändli», sei es für Kinder oder Erwachsene.

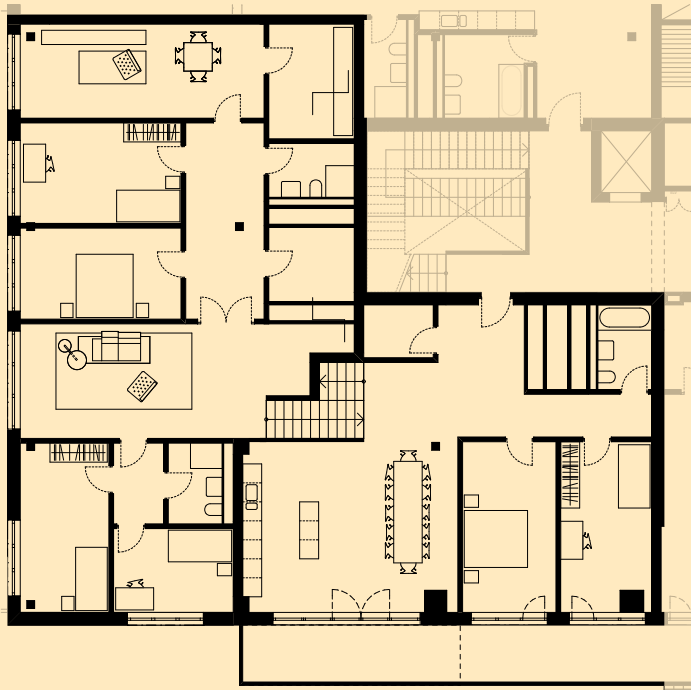
Für gemeinschaftliches Wohnen mit dem gewissen Extra sorgt im Wohnungstyp Grand Hotel nicht nur die Vielzahl an möglichen Raumkonfigurationen, sondern auch die herausragende Weitsicht. An guten Tagen könne sogar das Meer gesehen werden, wird mit einem Augenzwinkern gesagt.

Über 280 Quadratmeter Freiheit bietet das Selbstausbau loft im Erdgeschoss. Das Badezimmer ist die einzige unverrückbare Komponente in dieser Wohneinheit und nur die Fassaden sowie die Raumhöhe von 3,5 respektive 4,75 Metern setzen der Fantasie gewisse Grenzen.

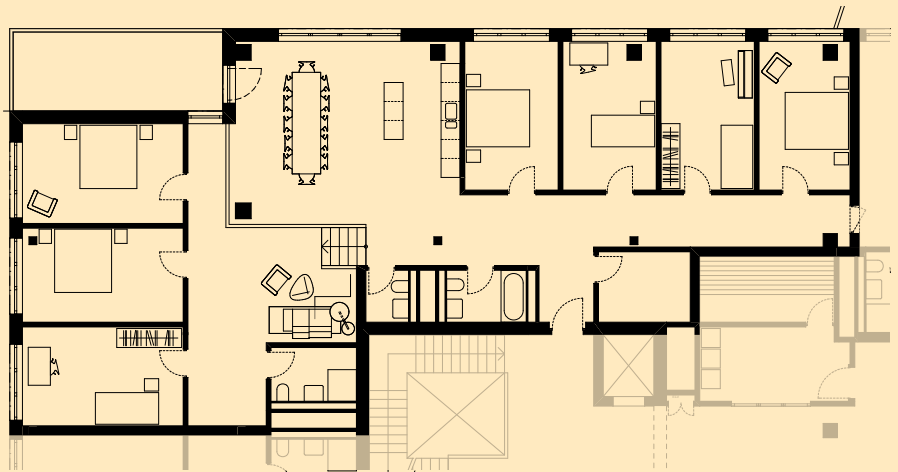
Der Vielfalt nicht genug, erlauben die sogenannten Jokerzimmer eine langfristige Flexibilität in der Grundrissgestaltung einzelner Wohnungen. Diese autonom funktionierenden Räume können als Gästezimmer, Wohnungserweiterung oder als gemeinschaftlich genutzter Raum für unterschiedliche Beschäftigungen genutzt werden.

## Im Haus arbeiten

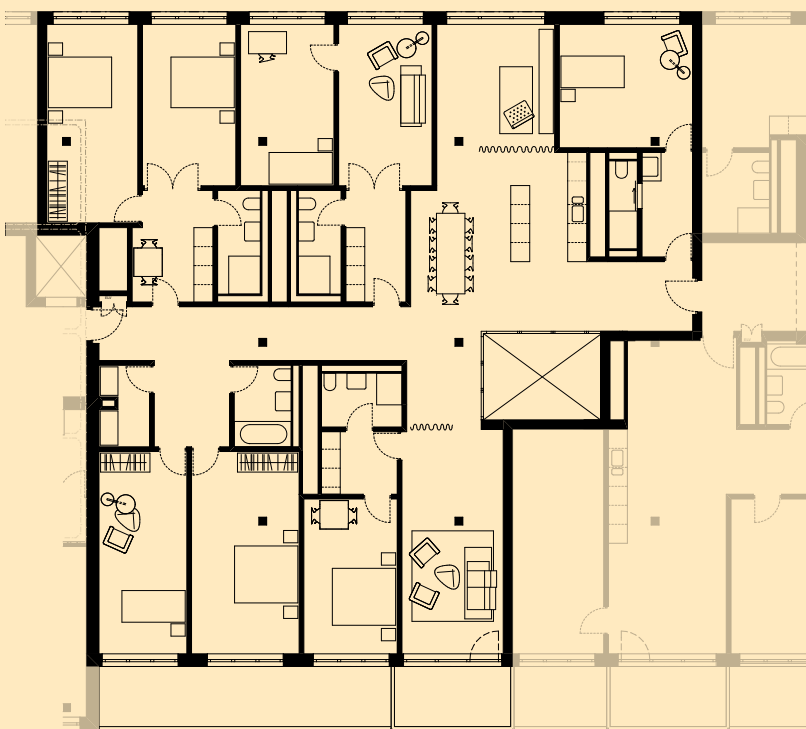
Drei Viertel Wohnen, ein Viertel Arbeiten und Gemeinschaft: Die Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sollen durch einen bunten Mix von quartierfreundlichem (Klein-) Gewerbe, Bürogemeinschaften, Ateliers, einer KITA und viel geteilter Infrastruktur attraktiv gestaltet werden. Somit fördern wir neben Austausch und Belebung vor allem auch Möglichkeiten, am selben Ort zu wohnen und zu arbeiten – eine Idee mit viel Zukunftspotenzial.



**Kind und Kegel**  
ca. 280-420 m<sup>2</sup>  
Platz für 8-12 Personen



**Sparta**  
ca. 185-315 m<sup>2</sup>  
Platz für 6-14 Personen



**Grandhotel**  
ca. 290 m<sup>2</sup>  
Platz für 6-8 Personen





Wohnbaugenossenschaft Warmbächli  
warmbaechli.ch

gedruckt auf Rebello Recycling aus 100% Altpapier,  
FSC zertifiziert, Blauer Engel, CO<sub>2</sub> neutral

Juni 2018

W  
A  
M  
R

I

E



M  
W  
A  
R  
I  
L  
C  
H  
Ä  
B



C  
L  
Ä  
B  
F



T  
F  
E  
S  
A  
N  
E  
S  
O  
N  
G  
E





# Investieren Sie in unser zukunftsweisendes Projekt!

Gemeinnütziger Wohnraum an der Güterstrasse 8  
für rund 170 bis 200 Erwachsene und Kinder

Seit dem Winter 2012/2013 arbeiten rund vierzig Mitglieder der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli aktiv, ehrenamtlich und in Zusammenarbeit mit Fachleuten für das Projekt Güterstrasse 8. Im Oktober 2016 konnte die Reservationsvereinbarung mit der Stadt Bern unterzeichnet werden. Demzufolge konnte die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli im Februar 2017 eine Geschäftsstelle mit Geschäftsführung, Projektleitung Betrieb und Projektleitung Bau einrichten.

Das Umbauprojekt wird ungefähr 40 Mio. Franken kosten. Die Wohnbaugenossenschaft muss Eigenmittel in der Grössenordnung von 6.5 Mio. Franken nachweisen können.

## 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 wollen. 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 Anteilscheinfinanzierung können Sie gemäss Bundesgesetz über die berufliche Vorsorge (Art. 30c Absatz 3) auf Geld aus der Pensionskasse (zweite Säule) zurückgreifen. Bei einem Austritt aus der Wohnbaugenossenschaft fliesst das Geld zurück an die Pensionskasse (siehe auch Reglement Bezahlung von Genossenschaftsanteilen aus Mitteln der beruflichen Vorsorge der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli).

### Darlehen

Sie gewähren der Wohnbaugenossenschaft ein Darlehen von mindestens 10 000 Franken oder mehr für mindestens fünf Jahre und erhalten dafür ab dem ersten Tag einen Zins von 1.00 Prozent. Die Höhe des Zinses richtet sich nach dem Referenzzinssatz (zurzeit 1.5 Prozent minus 0.5 Prozent; der Referenzzinssatz wird jeweils anfangs September veröffentlicht, [referenzzinssatz.admin.ch](http://referenzzinssatz.admin.ch)). Sie können sich aber auch für ein zinsloses Darlehen entscheiden. Modelle bei denen sie teilweise oder ganz auf ihren Zins verzichten, helfen uns insbesondere in der Startphase unser Budget zu schonen. Zinslose finanzielle Mittel unterstützen uns bei der Kostenplanung. 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 1 000 Franken bis maximal 100 000 Franken wird ab dem ersten Tag mit 0.75 Prozent verzinst. Abheben von Geldbeträgen von Einlagen in der 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 in der Depositenkasse legen Sie Ihr Geld mit einer attraktiven Verzinsung sicher, nachhaltig und sinnvoll an!

## Legate und Spenden

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

Wohnbaugenossenschaft Warmbächli  
Güterstrasse 8, 3008 Bern  
Postfach 423, 3000 Bern 5

warmbaechli.ch  
info@warmbaechli.ch

Postkonto: 85-494983-7



# Häufig gestellte Fragen

## Was sind Anteilscheine?

Mit gezeichneten Anteilscheinen stellen Sie der Wohnbaugenossenschaft finanzielle Mittel zur Verfügung. Die Mitglieder der Wohnbaugenossenschaft werden so Teilhabende der genossenschaftlichen Liegenschaft. Als Mitglied haben Sie Stimmrecht bei der Generalversammlung. Die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli vergibt Anteilscheine zu 200 Franken. Per Ende Jahr wird jeweils die Anzahl der gezeichneten Anteilscheine bestätigt.

Das so einbezahlte Geld wird nicht verzinst und beim Austritt aus der Wohnbaugenossenschaft vollständig zurückbezahlt. Nach den Statuten der Wohnbaugenossenschaft (Art. 52) kann in begründeten Fällen die Verwaltung eine vorzeitige Rückzahlung von Anteilscheinen bewilligen.

Für Wohnbaugenossenschaften sind gezeichnete Anteilscheine 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 Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft zu verwenden, unter der Bedingung, dass Sie den mitfinanzierten Wohnraum selbst benutzen werden. Bei Austritt aus der Wohnbaugenossenschaft fliesst das Anteilscheinkapital aus Vorsorgegeldern zurück in die Pensionskasse. Eine Übertragung von einer Wohnbaugenossenschaft an eine andere ist ebenfalls möglich (siehe Reglement Bezahlung von Genossenschaftsanteilen aus Mitteln der beruflichen Vorsorge der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli). Werden Anteilscheine mit Geldern aus der beruflichen Vorsorge gezeichnet, muss dieses Geld als Einkommen versteuert

werden, das bei Rückfluss an die Pensionskasse von der Steuerverwaltung zurückbezahlt wird.

Wir empfehlen, direkt mit Ihrer Pensionskasse Kontakt aufzunehmen, da die Pensionskassen sehr unterschiedliche Verfahren sowie Restriktionen (Höhe der Beiträge, Reduktion der Leistung, Altersgrenzen etc.) dafür haben.

## Was sind Darlehen?

Darlehen sind an die Wohnbaugenossenschaft ausgeliehenes Geld. In der Regel sind sie längerfristig und verzinst. Die Höhe der Zinsen richtet sich nach dem Referenzzinssatz (hypothekarischer Durchschnittszinssatz der Banken, von der Nationalbank erhoben, siehe referenzzinssatz.admin.ch). Derzeit liegt der Referenzzinssatz bei 1.5 Prozent. Die Wohnbaugenossenschaft bezahlt auf Darlehen aktuell einen Zins von maximal 1.00 Prozent. Es ist auch möglich, das Projekt mit zinslosen Darlehen zu unterstützen. Alle Details zu einem gewährten Darlehen werden in Darlehensverträgen zwischen den GeldgeberInnen und der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli geregelt.

## 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 Kreditwürdigkeit gegenüber Finanzinstitutionen. Investitionen in Wohnbaugenossenschaften sind eine beliebte, zuverlässige, nachhaltige und gute Anlageform. Zudem ist transparent, wie Ihr Geld verwendet wird.

## Welche Form von finanzieller Unterstützung ist für die

## Wohnbaugenossenschaft von Vorteil?

Für die Wohnbaugenossenschaft sind Anteilscheine und zinslose Darlehen am interessantesten. Sie lösen keine Kosten für Zinsen aus. Gegenüber Finanzinstitutionen gelten gezeichnete Anteilscheine als Eigenkapital und werden höher gewichtet als zinslose Darlehen. Vorteilhaft sind selbstverständlich auch Spendenbeiträge und Legate, die der Wohnbaugenossenschaft zufließen.

Es ist auch möglich, einen Teil des Darlehensbeitrages zu verzinsen und der andere Teil zinslos zu gewähren.

Für die Unterstützung des Projekts kann die zur Verfügung stehende Summe aufgeteilt werden in Anteilscheine, eine Einlage in die Depositenkasse und in Darlehen (verzinst und/oder zinslos), zum Beispiel je zu einem Drittel.

## Wann werde ich mein Geld einzahlen müssen?

Der Zeitpunkt ist abhängig vom Reservationsvertrag mit der Stadt (liegt seit Oktober 2016 vor) und der Erteilung der Baubewilligung. Wir sehen die Einzahlungen etappenweise vor: die erste Etappe bei der Unterzeichnung des Reservationsvertrages, die zweite bei der Unterzeichnung des Baurechtsvertrages und die dritte bei der Erteilung der Baubewilligung, aber auch nach Vereinbarung.

Die finanziellen Mittel, die jetzt während der Projektierungs- und Planungsphase zur Verfügung gestellt werden, werden beim Bezug von Wohn- und/oder Gewerberaum als Genossenschaftsanteilkapital der einzelnen GenossenschafterInnen angerechnet.

## Wie werden Anteilscheine, Einlagen auf die Depositenkasse oder Darlehen versteuert?

Es handelt sich um Wertschriften, die von den GeldgeberInnen im Wertschriftenverzeichnis mit entsprechenden Zinsen aufgeführt werden müssen. Die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli stellt dafür entsprechende Unterlagen und Zinsausweise aus.

## 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 definitive Garantie können wir derzeit nicht geben. Zu gegebener Zeit wird die Wohnbaugenossenschaft Kriterien diskutieren und festlegen, nach welchen Wohn- und/oder Gewerberaum vergeben wird.

## 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.

## Wie sicher ist eine Investition in der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli?

Für den Eigenmittelnachweis brauchen wir gezeichnete Anteilscheine, gewährte Darlehen, Einlagen in die Depositenkasse sowie Mittel von Fonds und Stiftungen. Die Finanzinstitutionen werden das Warmbächli-Projekt inklusive dessen Finanzierung auf seine Wirtschaftlichkeit und die Sicherheit ihrer Anlage prüfen, bevor sie der Wohnbaugenossenschaft finanzielle Mittel zur Verfügung stellen.

### Die Wohnbaugenossenschaft möchte folgendes hervorheben:

- Das Warmbächli-Projekt in Bern an zentraler Lage mit seinen angedachten alternativen Wohnformen ist ein Projekt, das in Bern auf grosse Nachfrage stösst.
- Für Finanzfragen werden FinanzexpertInnen mit Erfahrung im genossenschaftlichen Wohnungsbau beigezogen. Bereits jetzt werden wir von Fachpersonen aus dem Bereich Finanzen und Bau begleitet.
- Im Falle einer neuen Wirtschafts- oder Finanzkrise ist eine Anlage in einer genossenschaftlichen Immobilie tendenziell stabiler als in einer Bank oder in einem anderen Finanzinstitut. In Bern besteht eine grosse Nachfrage nach kostengünstigem und zentralem Wohnraum.
- Immobilien von Wohnbaugenossenschaften sind



allgemein sehr stabile und sichere Anlageobjekte. Es ist nicht bekannt, dass in den letzten Jahren in der Schweiz eine Wohnbaugenossenschaft Konkurs gegangen wäre.

## **Wir erleben jetzt eine Tiefzins-situation. Wie sieht es aus, wenn die Zinsen ansteigen?**

Eine Hochzinsphase hätte eine Erhöhung der Mietzinsen zur Folge. Wir werden die Mieten nach den Richtlinien der Kostenmiete berechnen, also die effektiv zu bezahlenden Kosten (Miete, Zinsen, Betrieb, Unterhalt, Rückstellungen) ausweisen. Wir werden uns um eine Finanzierung mit mittelfristig festgelegten Zinsen bemühen. Mit diesem Modell sind wir nicht unmittelbar von der allgemeinen Zinsentwicklung abhängig.

## **Was passiert, wenn die Person stirbt, welche Mittel zur Verfügung gestellt hat?**

Die Mittel gehen in den Besitz der Erben über. Dies unabhängig von der Finanzierungsform (Anteilscheine, Darlehen, Einlagen in die Depositenkasse).

## **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. Deshalb braucht es möglichst viele Mitglieder, die Anteilscheine zeichnen, Darlehen gewähren und Einlagen auf die Depositenkasse tätigen.

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 Gewerbe-raum, 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. Dies ermöglichen 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. Im Oktober 2016 konnte die Reservationsvereinbarung mit der Stadt Bern unterzeichnet werden. Demzufolge konnte die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli im Februar 2017 eine Geschäftsstelle mit Geschäftsführung, Projektleitung Betrieb und Projektleitung Bau einrichten.

## **Für weitere Fragen:**

Alwin Egger  
alwin.egger@warmbaechli.ch

Therese Wüthrich  
therese.wuethrich@warmbaechli.ch

**Alle Angaben und Auskünfte werden im Ausschuss der AG Finanzen vertraulich behandelt!**

Die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli ist Mitglied von wohnbaugenossenschaften schweiz, verband der gemeinnützigen wohnbauträger,  
Bucheggstrasse 109, 8042 Zürich, 044 360 28 40  
www.wbg-schweiz.ch



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

Die Eigenmittel werden ab sofort oder nach Vereinbarung durch die Genossenschaft angefordert.

Ich bin bereit und finanziell in der Lage, das Projekt Güterstrasse 8 der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli zu unterstützen:

Vorname	_____	Nachname	_____
Strasse	_____	PLZ / Ort	_____
Telefon	_____	Mobile	_____
Email	_____	Bemerkungen	_____

## Ich verpflichte mich (gewünschtes bitte ankreuzen)

- \_\_\_\_\_ (Anzahl) Anteilscheine zu CHF 200.– zu zeichnen.  
unverzinst
- ein Darlehen von CHF \_\_\_\_\_ zu einem Zins von \_\_\_\_\_ % (max. 1.00 %) zu gewähren.  
mindestens CHF 10 000.– oder mehr für mindestens 10 Jahre mit einem Zins von zurzeit max. 1.00 %, Stand 2019
- ein zinsloses Darlehen von CHF \_\_\_\_\_ zu gewähren.
- ein Konto bei der Depositenkasse der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli zu eröffnen.  
1. Einlage von CHF \_\_\_\_\_  
Mindesteinlage CHF 1 000.– bis max. CHF 100 000.– zu einem Zins von 0.75 %, Stand 2019
- für eine Spende in der Höhe von CHF \_\_\_\_\_.

Ich sichere meinen finanziellen Beitrag per \_\_\_\_\_ (Datum) zu.

Ich möchte regelmässig über das Warmbächli-Projekt informiert werden.

Ort, Datum

Unterschrift

Besten Dank für die vollständig ausgefüllte und unterschriebene Zusage (Bitte zurücksenden an: **Wohnbaugenossenschaft Warmbächli, Güterstrasse 8, 3008 Bern**). Die Verwaltung wird Ihre Zusage bestätigen und mit Ihnen eine Vereinbarung abschliessen.



# Darlehensvertrag

Muster

zwischen

Name und Adresse, als Darlehensgeber, Darlehensgeberin

und der *Wohnbaugenossenschaft Warmbächli* mit Sitz in Bern, Güterstrasse 8, Postfach 423, 3000 Bern 5, als Darlehensnehmerin

## 1. Darlehenssumme

Der Darlehensgeber, die Darlehensgeberin gewährt der Darlehensnehmerin ein Darlehen im Betrag von CHF \_\_\_\_\_.

## 2. Zweck

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

## 3. Überweisung

Das fällige Darlehen wird durch die Wohnbaugenossenschaft eingefordert. Der Finanzausschuss informiert mindestens einen Monat im Voraus. Bei unaufgeforderten Zahlungen beginnt eine allfällige Verzinsung erst ab dem Datum der Einforderung.

## 4. Zins

Das Darlehen ist vom Auszahlungstag an jährlich jeweils auf den 31. Dezember zu einem Zinssatz von \_\_\_\_\_ (max. 1.00 Prozent, Stand September 2017) zu verzinsen.

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 ([referenzzinssatz.admin.ch](http://referenzzinssatz.admin.ch)).

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

## 5. Laufzeit und Kündigung

Die Mindestlaufzeit des Darlehens beträgt fünf Jahre, vom Auszahlungstag angerechnet. 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 Gerichtsstand. Es ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar.

## 8. Verschiedenes

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

**Der Darlehensgeber, die Darlehensgeberin:**

**Die Darlehensnehmerin:**

Ort, Datum und Unterschrift

Ort, Datum und rechtsgültige Unterschriften zu zweien



# 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 des Vorbezugs, des Ausmasses der dadurch verursachten Rentenkürzungen und der Besteuerung des Vorbezugs.

## 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 Mietkautionskonto bei der Bank \_\_\_\_\_ einbezahlt. Für die Rückzahlung der Sicherheit gilt Art. 257 e 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.





# Finanzierungsreglement

Es wird ausschliesslich die weibliche Form verwendet, Männer sind immer auch mit gemeint.

## Auszug aus den Statuten:

### Art. 46

Die Genossenschaft beschafft sich ihre finanziellen Mittel wie folgt:

- a. durch Mitgliederbeiträge,
- b. durch Ausgabe von Anteilscheinen an Mitglieder,
- c. durch Mietzinse,
- d. durch Darlehen von Mitgliedern und Dritten,
- e. durch Eintrittsgebühren,
- f. durch den Betrieb einer Depositenkasse.

Details sind in einem Finanzierungsreglement festgehalten.

## Die Statuten regeln:

- a. Mitgliederbeiträge  
Die Verwaltung kann der Generalversammlung (GV) beantragen, Mitgliederbeiträge zu erheben (Art. 29 h).
- b. Ausgabe von Anteilscheinen an Mitglieder (Art. 49)  
Für Mitglieder, die Mieterinnen sind, besteht die Pflicht zur Übernahme von Anteilkapital, dessen Höhe von der Verwaltung nach Massgabe des minimalen Eigenmittelbedarfs für das Gesamtprojekt und proportional zum Mietzins festgelegt wird.
- c. Mietzinse  
Die Mietzinse sind nach den Selbstkosten zu bemessen. Ein guter Unterhalt, genügend Abschreibungen und Rücklagen werden eingerechnet. Beiträge zugunsten eines Solidaritätsfonds können erhoben werden. (Art. 8 und 45).
- d. Darlehen von Mitgliedern und Dritten  
Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, gewähren in der Regel zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil der Genossenschaft Darlehen, deren Höhe von der Verwaltung nach Massgabe des minimalen Eigenmittelbedarfs für das Gesamtprojekt und proportional zum Mietzins festgelegt wird. Einzelheiten sind im Vermietungsreglement geregelt (Art. 53).  
Im Weiteren kann die Verwaltung mit Genossenschafterinnen und Dritten (in der Regel der WBG Warmbächli nahe stehende Personen, Gesellschaften und Unternehmen) **langjährige Darlehensverträge mit fixer Verzinsung** abschliessen. Solche Darlehen betragen mindestens CHF 10 000.–.
- e. Eintrittsgebühren  
Die Verwaltung kann der GV Eintrittsgebühren beantragen.
- f. Depositenkasse  
Die Genossenschaft betreibt eine Depositenkasse gemäss den nachfolgenden Bestimmungen.

## Depositenkasse

### 1 Zweck

Mit der Depositenkasse soll:

- 1.1 eine möglichst hohe Eigenfinanzierung der Liegenschaften im Eigentum der WBG Warmbächli (Genossenschaft) erreicht werden;
- 1.2 den Mitgliedern und der Genossenschaft nahestehenden Personen Gelegenheit zu sicherer und zinstragender Anlage von Geldbeträgen geboten werden;
- 1.3 für die Genossenschaft und Kontoinhaberinnen ein Zinsvorteil angestrebt werden.

### 2 Berechtigung zur Kontoeröffnung; Kontoeröffnung

2.1 Depositen werden entgegengenommen von:

- Mitgliedern der Genossenschaft
- Arbeitnehmerinnen der Genossenschaft
- Ehemalige Arbeitnehmerinnen der Genossenschaft
- Personen, die zu den Mitgliedern in einer persönlichen Beziehung stehen.

Mitglieder der Genossenschaft müssen die Eintrittsgebühr und das auf sie entfallende Anteilkapital voll einbezahlt haben. Die Genossenschaft (vertreten durch die Verwaltung) kann die Eröffnung eines Kontos ohne Angabe von Gründen ablehnen.

2.2 Das Konto wird nach der ersten Einzahlung eröffnet, die mindestens CHF 1 000.– betragen muss. Es lautet auf den Namen der Begünstigten.

### 3 Einzahlungen

- 3.1 Einlagen können durch Einzahlungen auf das Depositen-Konto der Genossenschaft geleistet werden.
- 3.2 Es besteht kein Bargeldverkehr.
- 3.3 Postquittung bzw. Bankbeleg werden als rechtsgültig anerkannt. Eingangsbestätigungen werden keine versandt.
- 3.4 Allfällige Bank- und Postgebühren gehen zu Lasten der Kontoinhaberinnen.
- 3.5 Die Höchsteinlage pro Person beträgt CHF 100 000.–. Die Genossenschaft (vertreten durch die Verwaltung) kann für höhere Beträge individuelle Darlehensverträge abschliessen.
- 3.6 Die Genossenschaft (vertreten durch die Verwaltung) kann die Entgegennahme von Einzahlungen vorübergehend einstellen oder einschränken.

### 4 Auszahlungen

4.1 Die Genossenschaft (vertreten durch die Verwaltung) leistet auf Verlangen Auszahlungen wie folgt, wobei in jedem Fall eine

Minimaleinlagefrist von 6 Monaten beachtet werden muss:

- bis CHF 5 000.– pro Kalendermonat nach schriftlicher Kündigung und Ablauf einer Kündigungsfrist von 1 Monat
- bis CHF 25 000.– pro Kalendermonat nach schriftlicher Kündigung und Ablauf einer Kündigungsfrist von 3 Monaten
- über CHF 25 000.– pro Kalendermonat nach schriftlicher Kündigung und Ablauf einer Kündigungsfrist von 6 Monaten.

Es können nicht gleichzeitig mehrere Kündigungen erfolgen. Solange eine Kündigung läuft, kann keine neue erfolgen. In begründeten Fällen kann die Genossenschaft Guthaben vor Ablauf der Kündigungsfrist auszahlen.

- 4.2 Begehren um Auszahlung sind schriftlich unter Beilage eines Einzahlungsscheines oder unter Angabe der genauen Zahlungsverbindung an die Verwaltung zu richten und erfolgen durch Überweisung auf das Bank- oder Postcheckkonto der Kontoinhaberinnen. Es werden keine Auszahlungen an Dritte ausgeführt. Bei mehr als 3 Auszahlungen pro Jahr werden Spesen verrechnet.
- 4.3 Das Konto kann nicht überzogen werden.
- 4.4 Bei Änderungen dieses Reglements ist die Kontoinhaberin berechtigt, innert Monatsfrist ab Erhalt der Mitteilung ihr Guthaben ganz oder teilweise auf eine Frist von 3 Monaten zu kündigen.
- 4.5 In den Fällen, in denen nach Mietrecht ein Mietverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 30 Tagen (Art. 257 d Abs. 2, 257 f Abs. 3 OR) oder fristlos (Art. 257 f Abs. 4, Art. 266 h Abs. 2 OR) aufgelöst werden kann, hat die Genossenschaft das Recht, die Guthaben durch eingeschriebenen Brief auf einen Monat zur Rückzahlung zu kündigen.
- 4.6 Bei ausserordentlicher Beanspruchung der Kasse und/oder aussergewöhnlichen Geldmarktverhältnissen kann die Genossenschaft (vertreten durch die Verwaltung) vorübergehend die Rückzahlungen einschränken und die Kündigungsfristen verlängern.
- 4.7 Die Genossenschaft (vertreten durch die Verwaltung) kann jederzeit Depositenguthaben ohne feste Laufzeit und fixen Zinssatz auf einen Monat zur Rückzahlung kündigen.

## 5 Verzinsung

- 5.1 Die Guthaben werden vom Tag der Gutschrift auf dem Konto der Genossenschaft an verzinst. Die Verzinsung endet mit dem Tag des Rückzuges bzw. nach Ablauf der Kündigungsfrist.
- 5.2 Der Nettozins wird jährlich per 31. Dezember zum Kapital geschlagen und mit diesem weiter verzinst.
- 5.3 Der Zinssatz wird von der Verwaltung nach Massgabe der Verhältnisse auf dem Kapitalmarkt festgelegt. Er orientiert sich am Referenzzinssatz und kann von diesem in einer Bandbreite von +/- 1% abweichen.
- Der geltende Zinssatz wird auf der Website [www.warmbae.ch](http://www.warmbae.ch) veröffentlicht. Änderungen werden den Kontoinhaberinnen einen Monat vor Inkrafttreten schriftlich bekanntgegeben.

## 6 Kontoauszug

- 6.1 Jeweils im Januar wird jeder KontoinhaberIn per Post ein Kontoauszug per 31. Dezember zugestellt. Dieser enthält Angaben über den Eröffnungssaldo, sämtliche Ein- und Auszahlungen, den Bruttozins, eventuell die eidgenössische Verrechnungssteuer,

den Zinssatz und allfällige Zinssatzänderungen. Kontoauszüge, die nicht innert Monatsfrist schriftlich beanstandet werden, gelten als genehmigt.

## 7 Sicherheit

Für die Verbindlichkeiten der Depositenkasse haftet das gesamte Genossenschaftsvermögen.

## 8 Weitere Bestimmungen

- 8.1 Von der KontoinhaberIn erteilte Vollmachten sind bei der Genossenschaft zu hinterlegen. Die Genossenschaft (vertreten durch die Verwaltung) betrachtet eine Vollmacht solange als gültig, bis ihr von der KontoinhaberIn, ihrer gesetzlichen VertreterIn oder ihrer RechtsnachfolgerIn schriftlich ein Widerruf zur Kenntnis gebracht wird. Alle Vollmachten erlöschen mit dem Tod, der Verschollenerklärung, dem Verlust der Handlungsfähigkeit und dem Konkurs der KontoinhaberIn.
- 8.2 Lautet das Konto auf mehrere KontoinhaberInnen, ist jede von ihnen berechtigt, selber und unbeschränkt über die Guthaben zu verfügen. Das Konto schliessen oder in ein Einzelkonto umwandeln können jedoch nur alle KontoinhaberInnen gemeinsam.
- 8.3 Den aus dem Nichterkennen von Legitimationsmängeln entstehenden Schaden trägt die KontoinhaberIn, sofern die Genossenschaft (vertreten durch die Verwaltung) kein grobes Verschulden trifft.
- 8.4 Schaden, der aus Übermittlungsfehlern entsteht, trägt die KontoinhaberIn, sofern die Genossenschaft (vertreten durch die Verwaltung) kein grobes Verschulden trifft.
- 8.5 Bei Schäden aus mangelhafter Auftragsausführung haftet die Genossenschaft lediglich für den Zinsausfall, und auch dies nur bei grobem Verschulden.
- 8.6 Die Genossenschaft (vertreten durch die Verwaltung) ist berechtigt, das Depositenguthaben jederzeit mit Forderungen zu verrechnen, die ihr gegenüber der KontoinhaberIn oder deren RechtsnachfolgerIn zustehen.
- 8.7 Mitteilungen der Genossenschaft (vertreten durch die Verwaltung) erfolgen rechtsverbindlich an die letzte der Genossenschaft bekannt gegebene Adresse der KontoinhaberIn.
- 8.8 Die Verwaltung der Depositenkasse erfolgt durch die Verwaltung, die sie einem seiner Mitglieder, der Geschäftsstelle oder einem Dritten übertragen kann. Die Rechnungsprüfung erfolgt durch die Kontrollstelle der Genossenschaft. Verwaltung, Kontrollstelle und Angestellte, welche in die Geschäftsführung der Depositenkasse Einblick haben, sind zu strengster Verschwiegenheit verpflichtet. Auskünfte dürfen nur der KontoinhaberIn und allfälligen von ihr Bevollmächtigten erteilt werden.
- 8.9 Das vorliegende Finanzierungsreglement wurde an der GV vom 10. Juni 2014 verabschiedet. Wenn es die Umstände erfordern, können kleinere Anpassungen durch die Verwaltung beschlossen werden, wird jedoch der grundsätzliche Charakter des Reglements verändert, muss dieses erneut der GV vorgelegt werden.
- Änderungen des Reglements werden der KontoinhaberIn schriftlich 4 Wochen vor Inkrafttreten bekannt gegeben.



# 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 Direktlieferungsabkommen oder Alltagskontakte mit landwirtschaftlichen Betrieben.

Es soll bautechnisch ein Vorzeigeobjekt erstellt werden. Für alle Wohneinheiten wird eine Bandbreite zwischen einem minimalen und einem maximalen Ausbaustandard 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.