



Gemeinnützige Wohngenossenschaft Langnau im Emmental  
**Generationenhaus Mooseggstrasse**

Februar 2019

<b>Projektbeschreibung</b>	<b>3</b>
<b>Situation</b>	<b>4, 5</b>
<b>Grundrisse</b>	<b>6, 7, 8, 9</b>
<b>Bebauungsidee</b>	<b>10</b>
<b>Exkurs zum Nestwohnen</b>	<b>11</b>
<b>Grundsätze der Bewirtschaftung</b>	<b>12</b>
<b>Lebensstil im Generationenhaus</b>	<b>13</b>
<b>Leitgedanken Caring Community</b>	<b>14</b>
<b>Portrait der Genossenschaft</b>	<b>15</b>

# Projektbeschreibung

Wie im nachfolgenden Projektbeschreibung dargelegt, soll auf dem Grundstück ein Mehrgenerationenhaus mit circa 18 Wohneinheiten realisiert werden.

## Dauer

Der Baurechtsvertrag wird auf eine Dauer von 80 Jahren abgeschlossen.

Wie von der Gemeinde Langnau vorgeschlagen, soll die Liegenschaft nach Ablauf der Baurechtsdauer für 80% des dannzumaliegenden Verkehrswertes an die Grundeigentümerin übergehen.

## Beschrieb

Das Generationenhaus tritt als dreigeschossiger, schlichter Baukörper mit Flachdach in Erscheinung. Dreiseitig umlaufende Terrassen staffeln das Haus in der Höhe und schaffen mit der dahinter liegenden Holzfassade einen weichen Übergang vom Gebauten zur Umgebung. Die zonenkonforme Ausnützung von 0.7 wird mit einer Bruttogeschossfläche von 1629 m<sup>2</sup> ganz ausgenutzt.

Wer zu Fuss kommt, betritt das Grundstück im Süden von der Mooseggstrasse her. Der alte Baumbestand unterstützt das Gebäude dank seiner Lebendigkeit. Die sonnigen Laubgänge des dreistöckigen Gebäudes sind belebt, möbliert und üppig bepflanzt.

Linkerhand am Blumenweg befindet sich der Spielplatz, der ein Bindeglied zwischen

Haus und Quartier darstellt. Er ist aus Naturmaterialien erstellt und passt optisch zur Fassade aus Holz.

An der Mooseggstrasse befinden sich die Mieterparkplätze der autoarmen Siedlung, auf der Ost-Seite des Grundstücks ein Velo-Parkplatz mit E-Bike-Ladestation.

Direkt beim Hauptzugang befindet sich der Gemeinschaftsraum, der sowohl für die Bewohner wie auch für das Quartier zur Verfügung steht. Hier finden Yoga-Kurse, Filmabende, Diskussionsrunden oder Sitzungen statt. An einem sonnigen Tag ist der Sitzplatz vor dem Gemeinschaftsraum belebt. Eltern und Bewohner trinken einen Kaffee, den sie sich an der öffentlichen Kaffee-maschine gebraut haben.

Der Weg durch die Eingangstür führt in den Innenhof, der dank dem Oberlicht von Licht durchflutet ist. Eine Sitzecke lädt die BewohnerInnen zum Verweilen ein. Hier ist der Raum für die alltäglichen Begegnungen.

Vom Innenhof aus erschlossen sind die Serviceräume (Waschküche, WC). Geplant ist ein grosszügiges Badezimmer, welches den BewohnerInnen zur Verfügung steht, die in ihren Wohnungen keine Badewanne haben.

Über die Treppen oder den Lift erreicht man die durchwegs barrierefreien Wohnungen. In den Wohnungen wird ersichtlich, dass es

sich um ein Holzhaus handelt.

Hier treten die ästhetisch ansprechenden Oberflächen des Konstruktionssystems Truber Holz zum Vorschein.

Durch den Einsatz des innovativen Holzbausystems Truber Holz bekommt das Gebäude eine hohe ökologische Wertigkeit. Das Holz stammt aus der Region und wird lediglich getrocknet und ansonsten natur-belassen verbaut, weitgehend ohne den Einsatz von Fremdstoffen wie Leim, Metall oder Plastik.

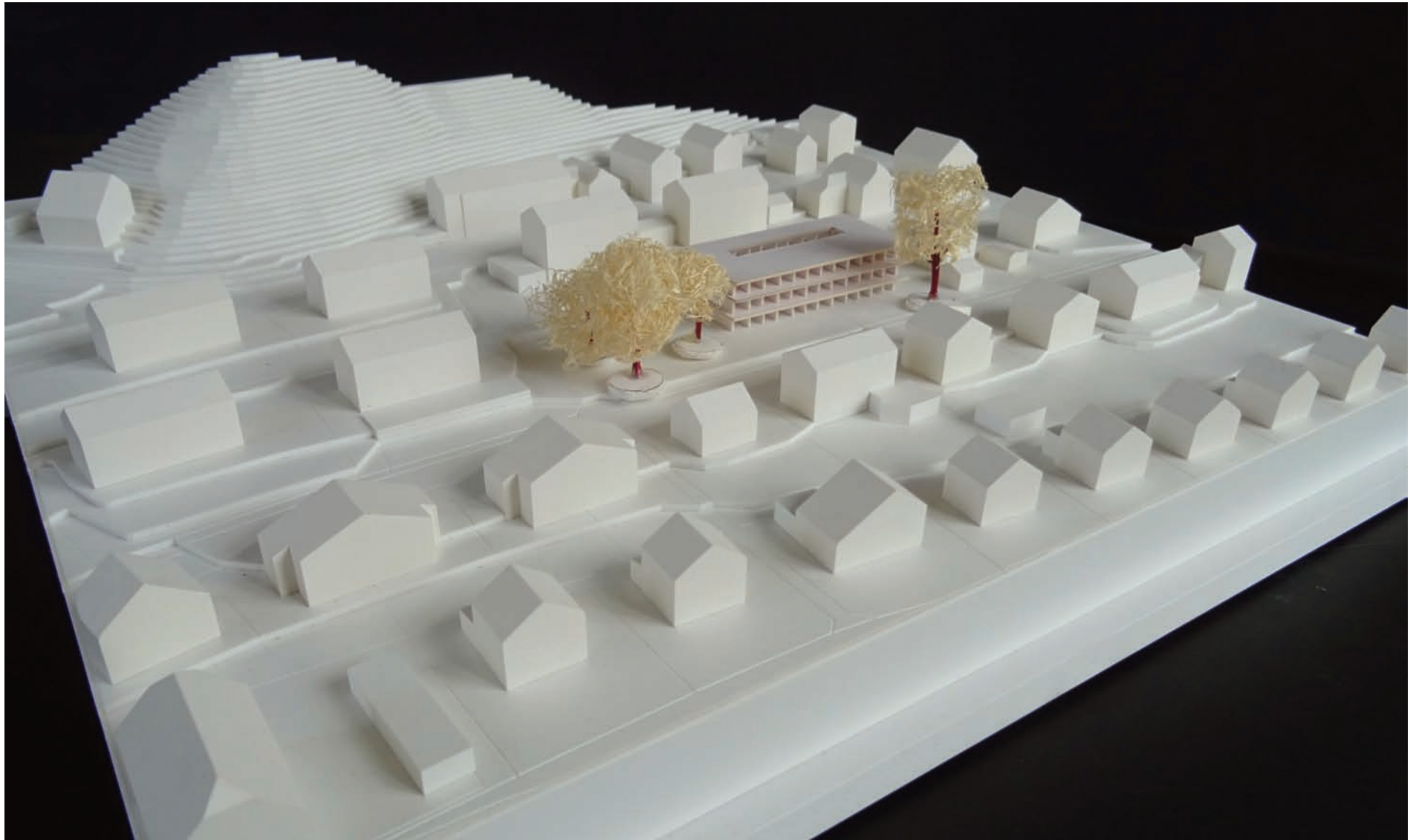
Der ökologische Gedanke des Gebäudes wird über die Materialisierung bis zur Energieversorgung konsequent umgesetzt. Das Gebäude wird nach den Vorgaben der 2000 Watt-Gesellschaft errichtet und nutzt die Sonnenenergie über Sonnenkollektoren und eine Photovoltaik-Anlage für eine teilweise Selbstversorgung mit Strom und Wärme. Zudem wird in der Architektur auf eine besonders gute Nutzung der passiven Sonnenenergie geachtet.

Auf eine Einstellhalle wird verzichtet. Das Gebäude wird ganz unterkellert. Hier befinden sich Technik- und Abstellräume, Velokeller, Werkstatt, private Keller und Trocknungsräume

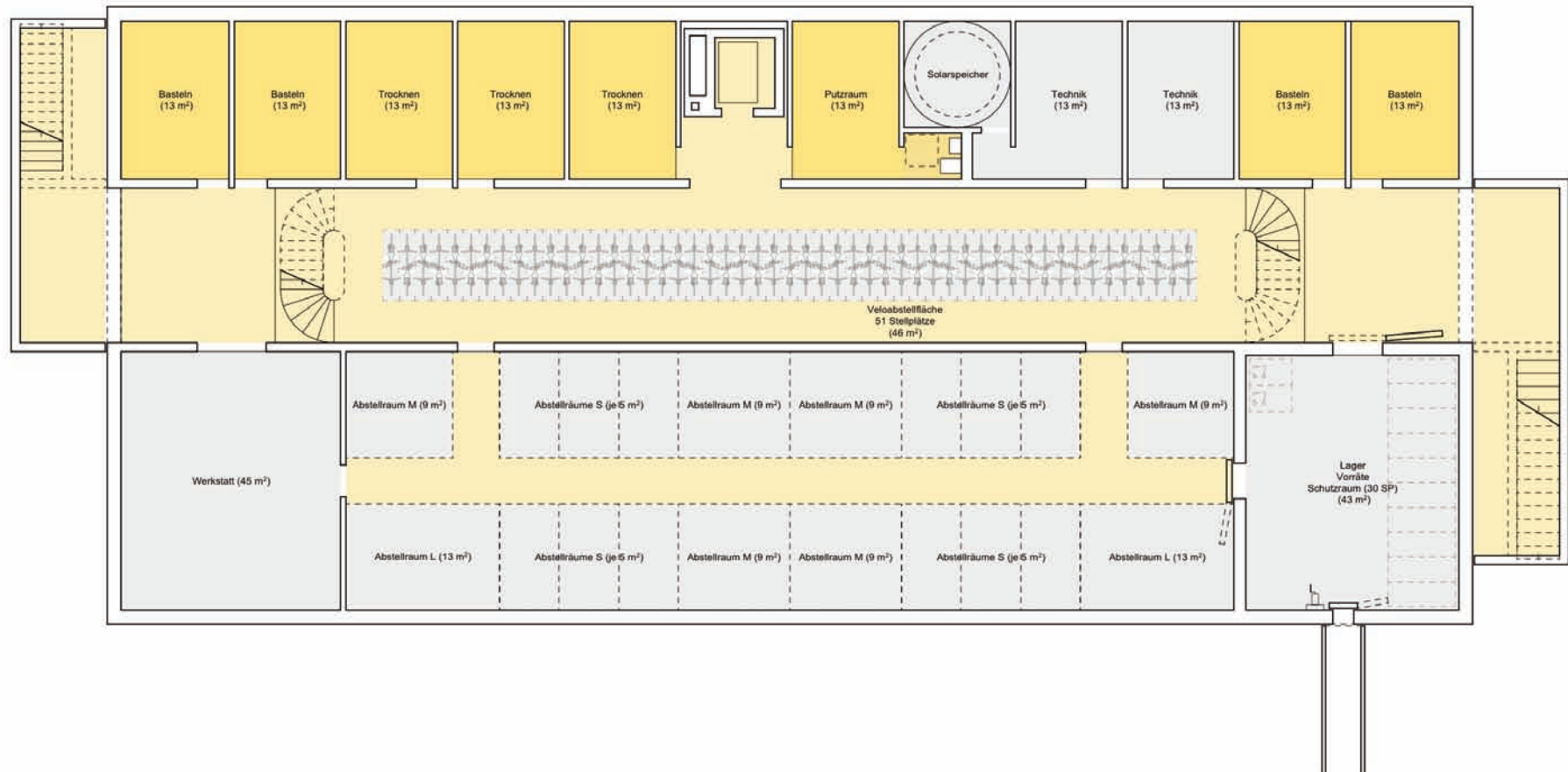




# Situation



# Grundrisse



Genossenschaftswohnhaus Mooseggstrasse, La

## Grundriss Untergeschoss

Stand 16.08.2018

M 1:200

werk.ARCHITEKTEN



# Grundrisse

**3 Zimmer ca. 99 m<sup>2</sup>**  
(nach WBS 2 Zimmer + Zusatzfläche)  
WBS Minimum +14 m<sup>2</sup>

Stamm (14.09.18) -15 m<sup>2</sup>

Personenbelegung 2  
Suffizienz 30 m<sup>2</sup>/Person

Belegung z.B.:

Frei

Monika + Bernhard (nicht als Erstmieter)  
Doris + Robbi (nicht als Erstmieter)  
Toni (nicht als Erstmieter)  
Marianne + Christoph (nicht als Erstmieter)

**Lounge ca. 30 m<sup>2</sup>**  
(Gemeinschaftsfläche)

Stamm (14.09.18) +1 m<sup>2</sup>

**Mehrzweckfläche Atrium ca. 57 m<sup>2</sup>**  
(Gemeinschaftsfläche)

Stamm (14.09.18) +3 m<sup>2</sup>

**Waschen ca. 16 m<sup>2</sup>**  
(Gemeinschaftsfläche)

Stamm (14.09.18) +3 m<sup>2</sup>

**1 Zimmer ca. 16 m<sup>2</sup>**  
(nach WBS 1 Zimmer)  
WBS Minimum -14 m<sup>2</sup>

Stamm (14.09.18) -2 m<sup>2</sup>

Personenbelegung 1  
Suffizienz 16 m<sup>2</sup>/Person

Belegung z.B.:

Frei

**1 Zimmer (Nest) ca. 21 m<sup>2</sup>**  
(nach WBS 1 Zimmer)  
WBS Minimum -9 m<sup>2</sup>

Stamm (14.09.18) -2 m<sup>2</sup>

Personenbelegung 1  
Suffizienz 21 m<sup>2</sup>/Person

Belegung z.B.:

Lea + Benjamin

**5.5 Zimmer (kleines Nest, gesamt) ca. 107 m<sup>2</sup>**  
(nach WBS 4 Zimmer + Zusatzfläche)  
WBS Minimum +7 m<sup>2</sup>

Stamm (14.09.18) -15 m<sup>2</sup>

Personenbelegung 5  
Suffizienz 21 m<sup>2</sup>/Person

Belegung z.B.:

Lea + Benjamin

**Erschliessung ca. 104 m<sup>2</sup>**

Stamm (14.09.18) +21 m<sup>2</sup>

**Erdgeschoss ca. 573 m<sup>2</sup>**  
(gesamt, ohne Technik,  
inkl. Erschliessung)

Stamm (14.09.18) -6 m<sup>2</sup>

Personenbelegung 12  
Suffizienz 48 m<sup>2</sup>/Person

aGF (AZ) = 481 m<sup>2</sup>

**Mehrzweckflächen ca. 57 m<sup>2</sup>**  
(Gemeinschaftsfläche)

Stamm (14.09.18) +3 m<sup>2</sup>

**4.5 Zimmer ca. 66 m<sup>2</sup>**  
(nach WBS 4 Zimmer + Zusatzfläche)  
WBS Minimum +9 m<sup>2</sup>

Stamm (14.09.18) +1 m<sup>2</sup>

Personenbelegung 4  
Suffizienz 22 m<sup>2</sup>/Person

Belegung z.B.:

Frei

**1 Zimmer (Nest) ca. 21 m<sup>2</sup>**  
(nach WBS 1 Zimmer)  
WBS Minimum -6 m<sup>2</sup>

Stamm (14.09.18) -3 m<sup>2</sup>

Personenbelegung 1  
Suffizienz 21 m<sup>2</sup>/Person

Belegung z.B.:

Lea + Benjamin

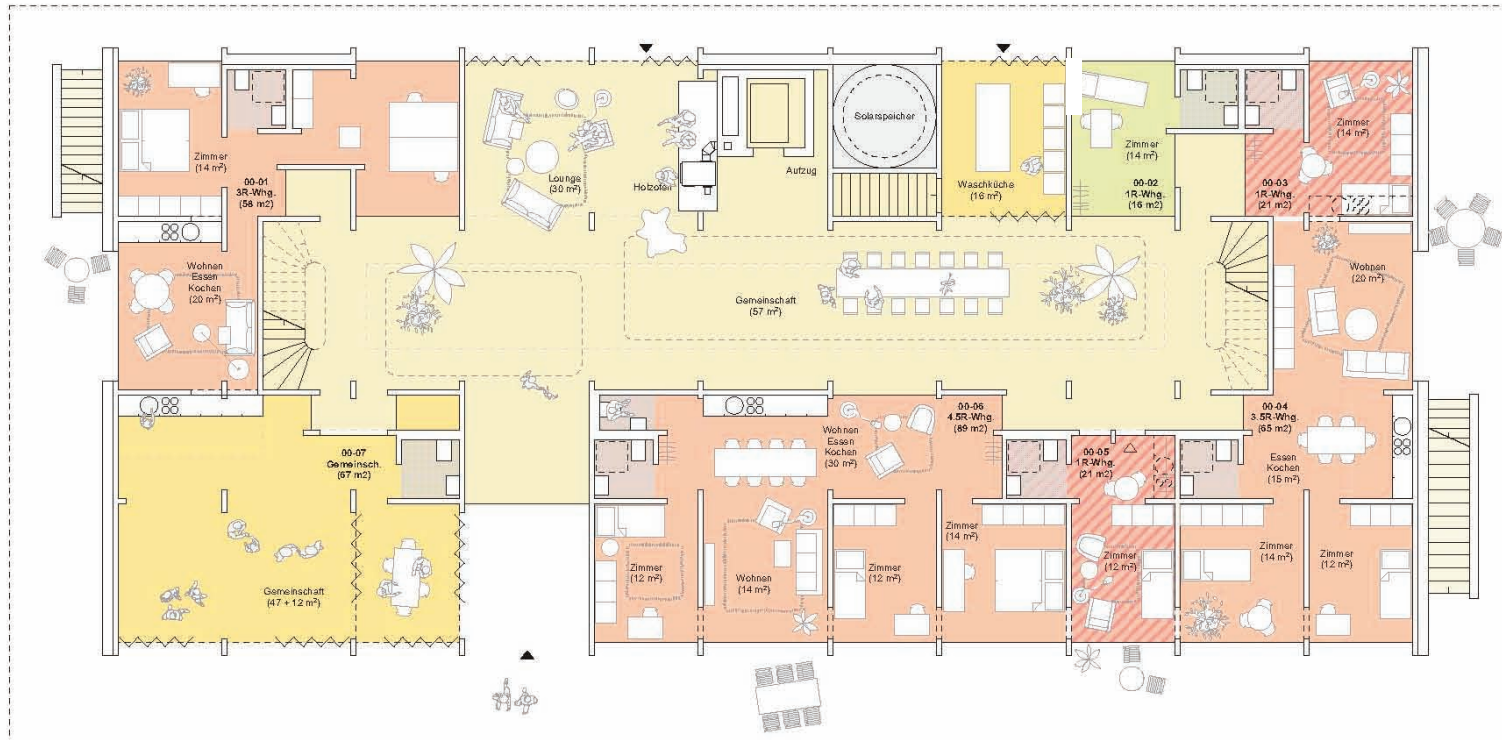
**3.5 Zimmer (Nest) ca. 65 m<sup>2</sup>**  
(nach WBS 3 Zimmer + Zusatzfläche)  
WBS Minimum +5 m<sup>2</sup>

Stamm (14.09.18) -10 m<sup>2</sup>

Personenbelegung 3  
Suffizienz 22 m<sup>2</sup>/Person

Belegung z.B.:

Silke + Urs



# Grundrisse





# Grundrisse

**2 Zimmer ca. 40 m<sup>2</sup>**  
(nach WBS 2 Zimmer)  
WBS Minimum -5 m<sup>2</sup>

Stamm (14.09.18) > neue Aufteilung

Personenbelegung 1  
Suffizienz 40 m<sup>2</sup>/Person

Belegung z.B.:

Sylvia  
Elsi  
Lisa

**2.5 Zimmer ca. 47 m<sup>2</sup>**  
(nach WBS 2 Zimmer + Zusatzfläche)  
WBS Minimum +2 m<sup>2</sup>

Stamm (14.09.18) + 5m<sup>2</sup>

Personenbelegung 1  
Suffizienz 47 m<sup>2</sup>/Person

Belegung z.B.:

Friedl

**Mehrzweckfläch ca. 25 m<sup>2</sup>**  
(Gemeinschaftfläche)

Stamm (14.09.18) +1 m<sup>2</sup>

**1 Zimmer ca. 15 m<sup>2</sup>**  
(nach WBS 1 Zimmer)  
WBS Minimum -14 m<sup>2</sup>

Stamm (14.09.18) > neue Aufteilung

Personenbelegung 1  
Suffizienz 15 m<sup>2</sup>/Person

Belegung z.B.:

Frei

**2 Zimmer ca. 40 m<sup>2</sup>**  
(nach WBS 2 Zimmer)  
WBS Minimum -5 m<sup>2</sup>

Stamm (14.09.18) > neue Aufteilung

Personenbelegung 1  
Suffizienz 40 m<sup>2</sup>/Person

Belegung z.B.:

Ragula



**2. Obergeschoss ca. 533 m<sup>2</sup>**  
(gesamt, ohne Technik,  
inkl. Erschliessung)

Stamm (14.09.18) -7 m<sup>2</sup>

Personenbelegung 11  
Suffizienz 48 m<sup>2</sup>/Person

aDF (AZ) = 601 m<sup>2</sup>

**Erschliessung ca. 117**  
Stamm (14.09.18) +19 m<sup>2</sup>

**3.5 Zimmer ca. 56 m<sup>2</sup>**  
(nach WBS 3 Zimmer + Zusatzfläche)  
WBS Minimum +6 m<sup>2</sup>

Stamm (14.09.18) > neue Aufteilung

Personenbelegung 2  
Suffizienz 33 m<sup>2</sup>/Person

Belegung z.B.:

Heike

Monika + Bernhard (nicht als Erstmietler)  
Doris + Robu (nicht als Erstmietler)  
Tom (nicht als Erstmietler)  
Marianne + Christoph (nicht als Erstmietler)

**2 Zimmer ca. 45 m<sup>2</sup>**  
(nach WBS 2 Zimmer)  
WBS Minimum +0 m<sup>2</sup>

Stamm (14.09.18) > neue Aufteilung

Personenbelegung 1  
Suffizienz 45 m<sup>2</sup>/Person

Belegung z.B.:

Sylvia  
Elsi  
Lisa

**1 Zimmer ca. 25 m<sup>2</sup>**  
(nach WBS 1 Zimmer)  
WBS Minimum -7 m<sup>2</sup>

Stamm (14.09.18) > neue Aufteilung

Personenbelegung 1  
Suffizienz 23 m<sup>2</sup>/Person

Belegung z.B.:

Franziska

**3.5 Zimmer ca. 56 m<sup>2</sup>**  
(nach WBS 3 Zimmer + Zusatzfläche)  
WBS Minimum +6 m<sup>2</sup>

Stamm (14.09.18) -5 m<sup>2</sup>

Personenbelegung 2  
Suffizienz 33 m<sup>2</sup>/Person

Belegung z.B.:

Heike

Monika + Bernhard (nicht als Erstmietler)  
Doris + Robu (nicht als Erstmietler)  
Tom (nicht als Erstmietler)  
Marianne + Christoph (nicht als Erstmietler)

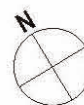
**2 Zimmer ca. 45 m<sup>2</sup>**  
(nach WBS 2 Zimmer)  
WBS Minimum +0 m<sup>2</sup>

Stamm (14.09.18) > neue Aufteilung

Personenbelegung 1  
Suffizienz 45 m<sup>2</sup>/Person

Belegung z.B.:

Sylvia  
Elsi  
Lisa



# Bebauungsidee

## Grösse

1 Gebäude mit 19.2m x 40m Grundfläche, total 1629m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

## Ökologie

2000 Watt-Gesellschaft, Holzhaus im Massivholz-Elementbau-System Truber Holz, Sonnenenergie-Nutzung auf dem Dach, Nutzung der passiven Sonnenenergie. eventuell Komposttoiletten, Regenwassernutzung.

## Wohnungsmix

Der Gebäudegrundriss bietet eine hohe Flexibilität bei der Einteilung der Wohnungsgrössen. Die definitive Aufteilung wird erst in einer späteren Planungsphase in Zusammenarbeit mit den zukünftigen Mietern vorgenommen. Gemäss bisherigem Planungsstand ist folgender Wohnungsmix vorgesehen:

- 5x 1 Zimmer, vor allem als Joker-Zimmer
- 3x 1.5 Zimmer
- 4x 2.5 Zimmer
- 4x 3.5 Zimmer
- 2x 4.5 Zimmer
- 1x 5.5 Zimmer mit 3 Clusterwohnungen & 2 WG-Zimmern

Es handelt sich ausschliesslich um Mietwohnungen, die an Mitglieder der Genossenschaft vergeben werden. Alle Wohnungen (ausser die WG-Zimmer) verfügen über eine eigene Sanitärzelle. Die Mitgliedschaft

bei der Genossenschaft steht allen interessierten Personen offen.

Unter Cluster-Wohnungen versteht man grosse Einzimmerwohnungen mit Kochgelegenheit und eigener Sanitärzelle. Gemeinschaftlich werden eine grosse Küche und ein Wohnraum genutzt.

## Gemeinschaftsräume

Diese Räumlichkeiten werden gemeinschaftlich genutzt. Die Kosten werden nach einem Verteilschlüssel auf alle Parteien aufgeteilt oder den Nutzern in Rechnung gestellt:

- Gemeinschaftsraum mit Aussensitzplatz
- Innenhof als Begegnungszone
- Gästezimmer
- Grosse Badewanne für alle, deren Wohnung keine Wanne hat
- Grosszügiger Waschraum mit Zugang zum Aussenbereich
- Trocknungsräume
- Werkstatt
- Abstellraum

## Parkierung

Die BewohnerInnen des Generationenhauses werden unterstützt, einen autofreien Lebensstil zu pflegen. Gemäss aktuellem Planungsstand sind folgende Parkplätze vorgesehen:

- 6 Parkplätze entlang der Mooseggstrasse
- Bei Bedarf können in den unterirdischen Garagen der Überbauung Sonnenfeld

Garageplätze gemietet werden.

- 30 Velo-Abstellplätze gedeckt mit E-Bike-Ladestation
- Grosszügige Abstellfläche für Velos, Anhänger und Rollatoren im UG

## Spielplatz

Gemäss aktuellem Planungsstand wird der Spielplatz auf der Westseite des Gebäudes angelegt. Für den Bau sollen weitgehend Naturmaterialien verwendet werden. Planung und Bau sollen kooperativ zwischen Gemeinde, Genossenschaft und Quartier geschehen. Dafür ist eine Aussenraumfläche von 300m<sup>2</sup> reserviert.

## Aussenraum

Der übrige Aussenraum wird grundsätzlich naturnah gestaltet mit Naturmaterialien und Lebensräumen für einheimische Tiere (Igel, Eidechsen, Falter, Vögel) und Pflanzen (Magerwiesen, Wildobsthecken). Auf die Erhaltung des alten Baumbestands wird Wert gelegt. Folgende Elemente werden im Aussenraum realisiert:

- Spielplatz
- Sitzplatz beim Gemeinschaftsraum
- Trocknungsmöglichkeit für Wäsche
- Private Flächen vor den Wohnungen

## Exkurs zum Nestwohnen

Die nachfolgenden Überlegungen stammen von Benjamin Diggelmann, einem Genossenschaftler, der mit der Mutter der gemeinsamen Kinder, Lea Fuchs, bereits das Modell Nestwohnen lebt.

„Die gesellschaftlichen Verhältnisse und damit die Wohnbedürfnisse verändern sich. Das betrifft die familiären Strukturen. Der Erwerb oder die Miete eines Hauses oder einer Wohnung, der Haushalt sowie die Betreuung und Erziehung der Kinder werden zunehmend aufgeteilt oder unkonventionell organisiert. Die Geschlechterrollen werden mehr und mehr aufgeweicht. In der Kernfamilie wird die Individualität hochgehalten, die Bedürfnisse des Einzelnen stehen oft im Zentrum. Daraus wachsen vielfältige Familienmodelle. Diesem Wandel will das Generationenhaus gerecht werden. Im Haus ist eine Nestwohnung geplant.

Ein Beispiel: Die Eltern haben sich getrennt, es bestehen aber ein geteiltes Sorgerecht und der Wunsch beider Elternteile, Zeit mit den Kindern zu verbringen. Und zwar mehr als nur am Wochenende. Wenn nun die Kinder immer in derselben Wohnung leben und Mamma und Papa abwechselnd in dieser Wohnung die Kinder betreuen, beide Eltern aber noch eine Wohnung oder ein Zimmer ausserhalb haben, spricht man von Nestwohnen. Die Kinder sind im Nest und wer-

den von den Eltern da versorgt. Die Bewegung ist so bei den Erwachsenen und es wird nicht den Kindern zugemutet, zweimal die Woche das Kofferchen zu packen und den Wohnort zu wechseln. Aber auch für ausgewachsene Menschen ist dieser ständige Wechsel eine Herausforderung und steht in Konkurrenz mit dem Grundbedürfnis nach einem Wohnort, der ein Zuhause ist und Wurzeln bietet.

Im Generationenhaus Langnau wird das Nestmodell unter einem Dach möglich: Im Erdgeschoss ist auf beiden Seiten einer 3 ½ Zimmerwohnung je ein kleines Studio geplant, das über einen eigenen Eingang verfügt. Und natürlich über eine Verbindungstüre in die Familienwohnung. So haben die Kinder in der Mitte ihr Reich, zeitweise ist die Türe zum Studio der Mamma offen, zeitweise die Türe zum Zimmer des Vaters. Und während den betreuungsfreien Tagen hat jeder Elternteil einen Raum für sich mit einer Nasszelle und einer Teeküche. Dazu kann das Leben als Familie freiwillig und spontan stattfinden.

Auch solche Familienformen verändern sich. Fliegen die Kinder aus, kann die Wohnung zum Beispiel um ein oder zwei Studios verkleinert werden. Das sind attraktive Einzimmerwohnungen. Auch könnte bei Bedarf ein Joker-Zimmer im Haus als Büro oder als Zimmer eines Menschen im Jugendalter ge-

nutzt werden. Der modulare Grundriss lässt Bewegungen und der Lebenssituation angepasste Wohnformen zu und bietet so auch Familien ein Zuhause, die eine etwas unkonventionelle Struktur haben. Ein zukunftsträchtiges Generationenhaus.“



# Grundsätze der Bewirtschaftung

## Vermietung an Genossenschafter

Um eine Wohnung mieten zu können, müssen die Mieter Anteile der Genossenschaft zeichnen. Für die Startphase entspricht dies maximal 20% der Anlagekosten für die Erstellung der Wohnung.

Als Genossenschafter haben die Mieter ein grosses Mitspracherecht bei den Angelegenheiten der Immobilienverwaltung, die sie selber direkt betreffen.

## Solidaritätsdarlehen

Wenn sich eine Partei die Zeichnung der Pflichtanteile nicht leisten kann, kann sie extern oder intern ein entsprechendes Darlehen aufnehmen. Die Genossenschaft vermittelt nach Möglichkeit solche Darlehen.

## Mietzinsen

Gemäss Kostenschätzung wurden für das Generationenhaus Mieten berechnet, welche unter den vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) vorgegebenen Kostenmieten liegen. Diese beinhalten auch Aufwendungen für die gemeinschaftliche Infrastruktur (Gästezimmer, Gemeinschaftsraum, Grosses Badezimmer, Wasch- und Trocknungsraum, etc.).

Es ist das Ziel der gemeinnützigen Genossenschaft attraktive, ökologische und preiswerte Wohnungen anzubieten. Die

berechneten Mieten liegen hoffentlich deutlich unterhalb der in der Erhebung von Wüst & Partner für Langnau ermittelten marktüblichen Immobilienpreise für Mietwohnungen (Stand Sept. 2018).

## Anlagekostenlimiten

Beim Bau muss ein gemeinnütziger Wohnbauträger die Anlagekosten gemäss Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) Wohbauförderungsgesetz einhalten. Diese definieren abhängig vom Standort die Kosten, die beim Bauen einzuhalten sind. Die Anlagekosten (BKP 1-9) für das projektierte Vorhaben belaufen sich gemäss Kostenlimiten auf maximal 6 - 7 Mio. Fr. Dabei ist das im Baurecht erworbene Grundstück mit einem aufkapitalisierten Betrag darin enthalten.

## Kostenmiete

Gemeinnützige Wohnbauträger müssen ihre Liegenschaften nach dem Prinzip der Kostenmiete bewirtschaften. Diese wird wie folgt berechnet (Beispiel der Stadt Zürich):-

- A: Anlagekosten x Verzinsung\*  
= Kapitalkosten
- B: Grundstückwert x Verzinsung  
= Baurechtszins
- C: Geb.vers.wert x Betriebsquote (= Betriebskosten dividiert durch Summe der Hauptnutzflächen; vom Kanton BE auf 3.25% festgelegt)

= übrige Kosten

$A + B + C =$  Höchstzulässige Mietzinssumme  
\*gem. Referenzzinssatz BWO (aktuell 1.75%)

Die Wohngenossenschaft ist als gemeinnütziger Wohnbauträger verpflichtet, die Vorgaben des BWO bezüglich der Kostenmiete einzuhalten. Dies führt dazu, dass hinsichtlich der Ausgestaltung der Mieten und damit der Höhe des Baurechtszinses nur wenig Spielraum besteht.

## Vorprüfung durch das BWO

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat in einer Vorprüfung festgestellt, dass das vorliegende Projekt mit den Grundsätzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus vereinbar ist.

## Gemeinschaftlicher Unterhalt

Das Gemeinschaftskonzept sieht vor, dass die einfachen Unterhaltsarbeiten (Putzen, Glühbirnen austauschen, Aussenraumpflege) von den Bewohnerinnen und Bewohnern selber organisiert und ausgeführt werden sollen.

## Ehrenamtlichkeit

Der Vorstand der Genossenschaft arbeitet ehrenamtlich. In seiner Tätigkeit wird er von professionellen Beratern unterstützt.

## Lebensstil im Generationenhaus

Das Generationenhaus Mooseggstrasse fördert einen vielfältigen Lebensstil und verbindet diesen mit der Umwelt. Nachfolgend ein Auszug aus dem Leitbild des Generationenhauses:

Die Bewohner sind gefordert mit Widersprüchen kreativ umzugehen. Verschiedenste Ansprüche können dank Grosszügigkeit und Toleranz gelebt werden.

Wir bauen preiswert und ökologisch. Unser Projekt fördert soziale Begegnungen. Daher verfügt es über einen gedeckten Innenhof und einen Spielplatz.

Die Bewohner verzichten wenn möglich auf ein eigenes Auto. Sie entwickeln neue Formen von Solidarität und Gemeinschaft.

### Grundsätze des Zusammenlebens

Wir fragen uns bei Allem:

Dient es dem Menschen?

Dient es der Umwelt?

Dient es dem Frieden?

Wir freuen uns bei Kultur und Erholung und unterstützen uns beim Haushalten und Arbeiten. Wir pflegen gemeinsam Haus und Umgebung. Die Gemeinschaftsräume können von Hausbewohnern und vom Quartier für verschiedenste Ansprüche genutzt werden.

In Entscheidungsprozessen der Bewohner werden Konsens-Entscheidungen angestrebt.

Ältere Menschen und Familien leben unter einem Dach und unterstützen sich nach Möglichkeit und Bedarf.

Die Genossenschaft bietet mit dem Projekt Mooseggstrasse günstigen Wohnraum in einer lebendigen Gemeinschaft an.

Wer im Generationenhaus an der Mooseggstrasse wohnen möchte, sollte Mitglied der Genossenschaft werden.

Mieter wird man durch das Akzeptieren des Leitbilds, der Statuten und durch das Zeichnen von Genossenschaftsanteilen (maximal 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten).

Unabhängig vom Kapitaleinsatz bestimmen die Genosschafter (ein Mensch – eine Stimme) über die Geschicke der Genossenschaft und des Hauses.

## Leitgedanke: Caring Community

In Bezug auf das Generationen übergreifende Zusammenleben orientiert sich das Generationenhaus an der Mooseggstrasse an der Idee einer Caring Community. Eine solche soll innerhalb des Hauses aber auch im Zusammenleben mit dem Quartier entstehen.

Das Konzept der Caring Community wird als eines der Leitgedanken im Altersleitbild des Kantons Bern erwähnt. Konkret bedeutet dies, dass die im Generationenhaus und im Quartier lebenden Menschen einander soweit kennen, dass sie bereit sind, einfache Hilfestellungen zu leisten oder anzunehmen.

Wie im kantonalen Altersleitbild unter Berufung auf den Altersforscher Thomas Klie von der evangelischen Hochschule Freiburg i.Br. ausgeführt wird, gehören Sorge, Unterstützung und Pflege in die Mitte der Gesellschaft und deshalb auch dorthin, wo die Menschen leben, nämlich in die Dorfgemeinschaft, in die Quartiere, Städte und Regionen. Sorge und Pflege sollen und können nicht einfach an eine Versicherung delegiert werden. Genauso wenig können Sorge und Pflege ausschliesslich den Familien überlassen werden, die oft am Rande der Überforderung stehen.

Klie betont, dass das Thema der Gemeinschaftlichkeit und der Sorge füreinander einen neuen Stellenwert in unserer Gesell-

schaft bekommen muss.

Gemeinden sollen hierbei eine Art Regiefunktion übernehmen, indem sie Rahmenbedingungen schaffen, die es Menschen auch in einer Situation der Verletzlichkeit ermöglichen, ein gutes, weitgehend selbständiges und selbstbestimmtes Leben zu führen.

Zentral ist dabei, dass alle Leistungen in einer Caring Community beidseits auf Freiwilligkeit beruhen. Sie werden ergänzt und vernetzt mit dem professionellen Angebot von Spitex, Sozialdiensten und anderen vergleichbaren Institutionen.

Entsprechend diesem Leitgedanken, soll rund um das Generationenhaus Mooseggstrasse ein Angebot geschaffen werden, das gemeinsam mit Gemeinde, regionalen Sozialdiensten und dem Kanton ausgearbeitet wird. Für die Schaffung und die Pflege dieser Caring Community wird ein Antrag für Finanzierung an die Age-Stiftung gestellt.

Für die Caring Community sollen besondere Schnittstellen herausgearbeitet werden; zum Beispiel:

- **Der Spielplatz** soll ein Begegnungsort werden für Kinder, Eltern und Senioren. Er soll auch durch die partizipative Planung und Realisierung die Beziehung zwischen dem Generationenhaus und dem Quartier begründen.

- **Der Gemeinschaftsraum:** Hier soll ein Programm Begegnungen ermöglichen, auch Bildungsveranstaltungen, zum Beispiel zur Hilfestellung im Alltag
- **Am schwarzen Brett** können von Haus- und Quartierbewohnern Hinweise auf Veranstaltungen und Hilfsangebote und -nachfragen aufgehängt werden.
- **Die gemeinschaftlich organisierte Arbeit** soll an festgelegten Unterhaltstagen im Haus und im Aussenraum erledigt werden. Dabei soll es auch möglich sein, Hilfestellungen in den privaten Wohnungen zu leisten.
- **Das gemeinschaftliche Einkaufen** ermöglicht es, in grösseren Mengen direkt bei regionalen Produzenten einzukaufen. Der Vorratskeller funktioniert als Bio-Depot. Wer mitmacht, besitzt einen Schlüssel und holt seine Ware selbständig ab.
- **Der Mittagstisch / der Abendtisch** bringt ein- oder mehrmals in der Woche alle zusammen, die gerne zusammen essen. So wird entlastet, wer keine Zeit zum Kochen hat oder körperlich eingeschränkt ist. Am gemeinsamen Esstisch entsteht Gemeinschaft.



# Gemeinnützige Wohngenossenschaft Langnau im Emmental

## Geschichte

Die gemeinnützige Wohngenossenschaft Langnau im Emmental wurde im Jahr 2010 von sozial und ökologisch engagierten Langnauerinnen und Langnauern gegründet. 2011 erfolgte der erste Eintrag im Handelsregister des Kt. BE. Seither ist die Gruppe stetig gewachsen und umfasst zum aktuellen Zeitpunkt über 20 Mitglieder. Eine Mehrheit davon möchte dereinst im Generationenhaus an der Mooseggstrasse wohnen.

## Vorstand

Präsident: Paul Christ, Bärau

Vizepräsident: Anton Kuchler, Trub

Sekretärin: Heike Ulrich, Langnau

Kassier: Robert Mosimann, Oberfrittenbach

## Handelsregister

Die Wohngenossenschaft Langnau im Emmental ist im Handelsregister eingetragen mit der UID-Nr. CHE-261.268.024.

(Änderung von Statuten und Vorstand angemeldet am 24. März 2017)

## Bestätigung der Gemeinnützigkeit

Die Statuten wurden vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) geprüft. Die Einstufung als Gemeinnütziger Wohnbauträger wurde vom BWO in einem Schreiben vom 21.2.2017 bestätigt.

## Mitgliedschaften

Die Wohngenossenschaft Langnau i.E. ist Mitglied bei folgenden Vereinen und Verbänden:

Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger (Regionalverband Bern-Solothurn)  
Förderverein Generationenwohnen BeSo

## Kontaktadresse

Wohngenossenschaft Langnau i.E.  
c/o Paul Christ Wiederbergstrasse 21  
3552 Bärau  
paul.christ@bluewin.ch  
Tel. 034 402 40 69