



Stuckimatte **wohnenplus** ist ein Mehrgenerationenhaus mit einer partizipativen und gemeinschaftlichen Wohnkultur. Das Haus bietet Kleinwohnungen (bis 4.5 Zimmer), Clusterwohnungen, grosszügige 2.5 und 3.5 Zimmerwohnungen im Attikageschoss und Zuschaltzimmer sowie gemeinschaftliche Zonen.

Die zwei Clusterwohnungen verfügen über je drei Zweizimmer- und eine Einzeimereinheit. Im Unterschied zu einer klassischen WG verfügt in der Clusterwohnung jede Wohneinheit über ein eigenes Bad und eine individuelle Kleinküche. Die Kleinwohnungen ihrerseits können auch als konventionelle WG gemietet und organisiert werden.

Der Hausverein ist beteiligt an der Vermietung der Wohnungen und organisiert den Betrieb der Gemeinschaftsräume. Das Vermietungsreglement dient als Richtlinie und Entscheidungsgrundlage für die Vergabe der Wohnungen, sowohl bei der Erstvermietung wie auch bei der Nachmiete.

Das Leitbild **wohnenplus** und das Papier zum Hausverein beinhalten die übergeordneten Zielsetzungen, auf welchen das vorliegende Reglement basiert.

## 1 Hausverein und Solarstrom-Eigenverbrauchsgemeinschaft

Alle Bewohnenden sind Mitglied im Hausverein und sind einverstanden mit den im Mietzins enthaltenen Kosten für die Miete und den Betrieb der Gemeinschaftsräume. Im Mietpreis inbegriffen ist die Nutzung aller Gemeinschaftsflächen: Bistro-MZR, Dachterrasse mit Solarwellness, Gemeinschafts- und Pflanzgarten, Gemeinschaftsküche im Bistro, Waschsalon mit Trockenraum, Werkstatt und Atelierraum, Veloabstellplätze sowie ein jeder Wohnung zugeteiltes Kellerabteil.

Im MFH **wohnenplus** sind alle Mietenden automatisch Mitglied der Solarstrom-Eigenverbrauchsgemeinschaft (ZEV) und vom gemeinschaftlichen Internet und profitieren damit von günstigeren Internet- und Stromtarifen, letztere während der Sonnenzeiten (Produktionszeit der PV-Anlage).

## 2 Bewohnenden-Ausschuss (BA) und Vermietungsgruppe (VG)

Zwei (maximal drei) Mietende bilden den Bewohnenden-Ausschuss (BA), welcher zusammen mit der Verwaltung die Vermietungsgruppe (VG) bildet und für die Vergabe der Wohneinheiten verantwortlich ist (ab Zweitvermietung). Die Entscheidungen der Vergabe von Wohnräumen werden auf der Basis des vorliegenden Vermietungsreglements gefällt.

### 2.1 Mandatierung

An der Gründungsversammlung des Hausvereins, wird der erste Bewohnenden-Ausschuss bestimmt. Der BA wird danach jährlich vom Hausverein anlässlich der Hauptversammlung gewählt bzw. bestätigt. Das Amt kann maximal 10 Jahre ausgeübt werden.

### 2.2 Zusammensetzung des Bewohnenden-Ausschusses (BA):

Die Delegierten im Bewohnenden-Ausschuss (BA) sind Mitglied des Hausvereins, wobei auf eine Diversifizierung nach folgenden Kriterien geachtet werden soll:

- Unterschiedliche Lebensphasen bzw. beruflicher Hintergrund
- Geschlechterdurchmischung
- Vertretungen von unterschiedlichen Wohnungstypen von **wohnenplus**

## 3 Ausschreibung der Wohnungen

**wohnenplus** soll unterschiedliche Wohnformen unter einem Dach vereinen und damit ein Zusammenleben von Menschen unterschiedlicher Herkunft oder Lebenssituationen ermöglichen und fördern. Bei der Vergabe der Wohnungen ist diesen Grundsätzen Rechnung zu tragen und für eine Durchmischung zu sorgen. Ebenfalls gilt es, eine angemessene Belegungsdichte zu erreichen. Angestrebt wird: Zimmeranzahl -1 (abgerundet). Bsp: 4½ ZWG → Mindestbelegung 3 Personen.

### 3.1 Auswahlkriterien Bewohnende

- Identifikation mit Leitbild
- Lebensmittelpunkt im **wohnenplus**
- Bereitschaft sich aktiv im Mehrgenerationenhaus einzubringen
- Solvenz (Deklaration Einkommen, Betreibungsregistrauszug u.a.). Bei der Untermiete in Clusterwohnungen ist der Verein verantwortlich für die Solvenz der Untermietenden
- Altersdurchmischung: (mind. 1/3 unter 45 jährig und nicht mehr als 1/3 über 70 jährig)
- Ausgeglichene Geschlechterverteilung (je mind. 1/3 männliche und weibliche Bewohnende)
- Durchmischung von Lebenssituationen
- Berücksichtigung individueller Situationen

### 3.2 Zuschaltzimmer

Zuschaltzimmer sind einzelne Zimmer, welche individuell zu einer Wohnung dazu gemietet werden können. Sie werden befristet auf 6 Monate bis maximal 2 Jahre vermietet und dann durch den Hausverein neu diskutiert und von der Vermietungsgruppe in Zusammenarbeit mit der Verwaltung neu vergeben oder auch verlängert.

### 3.3 Ausschreibungskanäle

Eine Ausschreibung wird über den Email-Verteiler von **wohnenplus** kommuniziert. Über weitere Ausschreibungen mittels öffentlicher Internetportale oder Zeitungen entscheidet die Verwaltung.

### 3.4 Erstvermietung

#### 3.4.1 Erste Ausschreibung

Für die Erstvermietung ist eine provisorische Vermietungsgruppe, bestehend aus Baukommission und Verwaltung unter Einbezug der zukünftigen Bewohnenden verantwortlich. Alle Wohnungen werden im Mai 2020 über den Email-Verteiler von **wohnenplus** bei den aktiven Interessentinnen und Interessenten (Mindestmietdauer 2 Jahre) ausgeschrieben (Registration unter: [www.stuckimatte-wohnenplus.ch](http://www.stuckimatte-wohnenplus.ch) und durch das Ausfüllen des Interesseformulars). Vorgängig werden nur Wohnungen mit neuen Wohnformen (Cluster, Generationenhaus) vermietet. So können die ersten Bewohnenden unter Berücksichtigung der Auswahlkriterien gemäss diesem Reglement ermittelt werden.

#### 3.4.2 Zweite Ausschreibung

Wohnungen welche nicht belegt werden konnten, weil keine Bewerbungen vorlagen oder weil den Kriterien (vgl. 3.1) nicht genügend Rechnung getragen werden konnte (z.B. fehlende Altersdurchmischung), werden zu einem späteren Zeitpunkt auf öffentlichen Kanälen erneut ausgeschrieben. Um die Ziele zu erreichen, können dabei spezifische Zielgruppen (z.B. Menschen in verschiedenen Lebenssituationen, spezifische Altersgruppen oder nach Geschlecht) bevorzugt werden.

#### 3.4.3 Clusterwohnungen

Die Mietenden beider Wohnungen organisieren sich als eigener Cluster-Verein, der die Wohnung mietet und seinen Bewohnenden untervermietet. (Vgl. 4: "Clusterwohnungen und Clustervereine")

### 3.5 Auswahl Nachmietende

Die Verwaltung informiert den Bewohnenden-Ausschuss über eingegangene Kündigungen. Eine allfällige Ausschreibung erfolgt primär über den Email-Verteiler von **wohnenplus**. Der BA organisiert die Wohnungsbesichtigung und erhält so einen wichtigen Eindruck der Interessentinnen und Interessenten, wobei der BA nicht zwingend vollständig anwesend sein muss. Er händigt dabei den Bewerbenden das Interesseformular und das Bewerbungsformular aus. Die Verwaltung informiert den BA über die eingegangenen Bewerbungen und lässt diesem das ausgefüllte Interesseformular zukommen. Der Bewohnenden-Ausschuss bestimmt eine Wunschkandidatin oder einen Wunschkandidaten unter Berücksichtigung der in diesem Reglement festgehaltenen Kriterien der Durchmischung. Der BA teilt diese Wahl begründet der Verwaltung mit. Die Verwaltung ihrerseits prüft die eingegangenen Bewerbungen auf Solvenz und holt gegebenenfalls Referenzen bei Vorvermietenden ein. Kann sich der BA nicht auf eine(n) Nachmietende(n) einigen, fällt die Verwaltung den Stichentscheid. Die Verwaltung ist der Stucki's Söhne AG gegenüber rechenschaftspflichtig, weshalb sie in Ausnahmefällen die Wahl des BA ablehnen kann. In einem solchen Fall hat die Verwaltung den Verwaltungsrat der Stucki's Söhne AG über

die Gründe zu informieren. Falls sich die Verwaltung und der BA nicht über einen Ersatzkandidaten / eine Erstkandidatin einigen können, kann ein Mitglied des Verwaltungsrates der Stucki's Söhne AG bzw. eine von diesem bestimmte Person zur Mediation beigezogen werden. Falls keine valable Bewerbung vorliegt, wird die Verwaltung die Wohnung erneut ausschreiben.

## 4 Clusterwohnungen und Clustervereine

Bewerbende für eine Clusterwohnung (Grosswohnung) bewerben sich als Kollektiv von mind. 3 Personen. Die weiteren Mitbewohnenden können bis zum Bezug gesucht werden. Spätestens bis zur Vertragsunterzeichnung (ca. 3 Monate vor Bezug) organisiert sich das Kollektiv als Verein mit Statuten auf Basis der Musterstatuten. Alle volljährigen Bewohnerinnen und Bewohner einer Clusterwohnung sind Vereinsmitglieder im jeweiligen Clusterverein.

### 4.1 Miete

Der Verein mietet die Wohnung als Hauptmieter. Die Gesamtmiete wird pro Clusterwohnung festgelegt. Der Verein ist verantwortlich für das Aufbringen des Mietzinsdepots von zwei Monatsmieten und für die Überweisung der monatlichen Gesamtmiete. Die interne Aufteilung der Mieten und Nebenkosten ist dem Verein überlassen. Die auf der Homepage [www.stuckimatte-wohnenplus.ch](http://www.stuckimatte-wohnenplus.ch) publizierten Mietzinse dienen als Referenzgrösse.

### 4.2 Auswahl Untermieter/innen:

Der Clusterverein schliesst Untermietverträge mit den Untermieterinnen und Untermietern ab und kann diese entsprechend auch wieder kündigen. Der Verein kann somit auch Nachmietende selbständig auswählen. Bei der Auswahl der Untermietenden müssen die Auswahlkriterien gemäss diesem Reglement ebenfalls berücksichtigt werden (hierbei gilt Selbstverantwortung der Vereine). Alle Untermietenden werden der Verwaltung vor Abschluss des Mietvertrages gemeldet; diese kann die Zustimmung bei Verletzung der Bestimmungen von Art. 262 Abs. 2 OR verweigern. Ebenso werden Kündigungen von Untermietenden der Verwaltung gemeldet.

### 4.3 Leerstandrisiko

Der Clusterverein trägt das Leerstandrisiko. Falls ein Clusterverein keine Nachmietenden findet, kann er sich an die Vermietungsgruppe wenden und diese um Unterstützung ersuchen. Die freie Wohnung kann dann über den Email-Verteiler von [wohnenplus](http://wohnenplus.ch) und allenfalls auch über öffentliche Kanäle ausgeschrieben werden.

### 4.4 Musterstatuten

Die Verwaltung stellt den Vereinen Musterstatuten und Musteruntermietverträge zur Verfügung und kann auf Basis dieses Vermietungsreglements verbindliche Vorgaben machen, welche in den Vereinsstatuten abgebildet sein müssen.

### 4.5 Neuausschreibung Clusterwohnung

Wenn mehr als 50% der Vereinsmitglieder einer Clusterwohnung innerhalb von sechs Monaten ausziehen, kann die Vermietungsgruppe nach Prüfung des Sachverhaltes die Wohnung dem Verein unter Einhaltung der vertraglichen Frist künden und neu ausschreiben.

## 5 Organisation

### 5.1 Wohngemeinschaften in den übrigen Wohnungen

Bei Wohngemeinschaften von 2 oder 3 Personen gelten alle Erwachsenen als Hauptmietende. Tritt ein Mitglied der Wohngemeinschaft aus, wird der Mietvertrag in der Regel auf die verbleibenden Personen und die neu einziehenden Mietenden überschrieben, ohne dass die Wohnung gekündigt werden muss. Gehaftet wird solidarisch.

### 5.2 Untermiete bei Wohnungen

Untermiete ist grundsätzlich für 2 bis 18 Monate zulässig (einzelne Zimmer oder eine ganze Wohnung), die Verwaltung wird dabei jeweils vorgängig über den Namen der Untermietenden und die Bedingungen der Untermiete informiert. Die Verwaltung kann die Untermiete gemäss Art. 262 Abs. 2 OR verweigern. Untermietende müssen nicht Mitglied im Hausverein sein, ansonsten sind die Vermietungskriterien

anzuwenden. Mit der Untermiete darf kein Gewinn gemacht werden (d.h. das Zimmer/die Wohnung darf nicht teurer vermietet werden, als der Mietpreis von **wohnenplus** ausfällt). Die Untervermietung über Wohnungs-Sharing-Plattformen ist verboten.

## 6 Kündigung

### 6.1 Kündigung durch **wohnenplus**

Bei nicht nachbarschaftlich lösbaren Konflikten wird die Vermietungsgruppe eingeschaltet. Wird keine Lösung gefunden, kann die VG verlangen, dass die störenden Auswirkungen innert Wochenfrist beseitigt werden. Kommen die Mietenden dieser Aufforderung nicht nach, kann die VG die Bedingungen für einen Fortbestand des Mietverhältnisses, schriftlich formuliert an die Mietenden, abgeben. Nach einer Frist von 2 Monaten kann die Verwaltung unter Rücksprache mit dem BA eine Kündigung, unter Einhaltung der Kündigungsfrist gemäss Mietvertrag, aussprechen.

### 6.2 Kündigung durch die Bewohnenden

Mietende einer Wohnung oder ein Clusterverein kündigen bei der Verwaltung von **wohnenplus** unter Einhaltung der Kündigungsfrist gemäss Mietvertrag. Die Wohnungen werden anschliessend gemäss dem Prozess in diesem Reglement neu vergeben – dies auch bei einer ausserterminlichen Kündigung.

## 7 Hausordnung, Haustiere, Unterhalt

### 7.1 Regeln des Zusammenlebens

Die Verwaltung stellt dem Hausverein eine Hausordnung zur Überarbeitung zur Verfügung. Daraus erarbeitet der Hausverein, nach dem Bezug der Wohnungen, die "Regeln des Zusammenlebens", welche nach Prüfung durch die Verwaltung für alle Bewohnenden bindend sind.

### 7.2 Gemeinschaftsräume

Reinigung und Unterhalt der Gemeinschaftsräume von **wohnenplus** (siehe Beilage) werden durch den Hausverein koordiniert. Als Gemeinschaftsräume gelten das Bistro-MZR, die Dachterrasse mit Solarwellness, der Gemeinschafts- und der Pflanzgarten, die Gemeinschaftsküche im Bistro, der Waschsalon mit Trockenraum sowie die Werkstatt und der Atelierraum. Für die Erschliessungsräume (Treppenhaus, Veloraum usw.) und die allgemeinen Umgebungsarbeiten ist der Hauswart - über die Nebenkosten abgerechnet - zuständig.

### 7.3 Haustiere

Sämtliche Haustiere müssen der Vermietungsgruppe gemeldet und von ihr schriftlich bewilligt werden. Die Haltung hat tiergerecht zu erfolgen. Die Tierhaltenden haben die Kosten, welche durch die Tiere verursacht werden, selber zu tragen. Bei nicht nachbarschaftlich lösbaren Konflikten rund um die Tierhaltung, wird die VG eingeschaltet. Wird keine Lösung gefunden kann die VG beantragen, dass die störenden Auswirkungen innert Wochenfrist beseitigt werden. Falls auch eine zweite Ermahnung unbeachtet bleibt, kann die Bewilligung zur Tierhaltung durch die VG unter Einhalten einer Frist von 30 Tagen gekündigt werden.

### 7.4 Rauchen

In allen Innenräumen und gemeinschaftlichen Bereichen von **wohnenplus** ist das Rauchen nicht gestattet.

## 8 Gültigkeit, Ergänzungen und Änderungen von Bestimmungen des Vermietungsreglement

### 8.1 Entwurf

Die Stucki's Söhne AG hat zusammen mit der Verwaltung der MANI Liegenschaften GmbH diesen Entwurf zum Vermietungsreglement erarbeitet. Er wurde als Entwurf genehmigt. Durch die praktischen Hauserfahrungen der Bewohnenden, der Verwaltung und der Vermieterin ergeben sich neue Erkenntnisse, welche zu Ergänzungen und Änderungen des Vermietungsreglements führen können. Auf Antrag der Verwaltung, des Hausvereins oder des Vermieters kann die Stucki's Söhne AG das Vermietungsreglement entsprechend anpassen.