



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

Die zwei Clusterwohnungen verfügen über je drei Zweizimmereinheiten und eine Einzimmereinheit. Im Unterschied zu einer klassischen WG verfügt in der Clusterwohnung jede Wohneinheit über ein eigenes Bad und eine individuelle Teeküche.

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 den Nachvermietungen.

Das Leitbild *wohnenplus* und die Statuten des Hausvereins beinhalten die übergeordneten Zielsetzungen, auf welchen das vorliegende Reglement basiert. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Mietrechts.

1 Hausverein und Solarstrom-Eigenverbrauchsgemeinschaft

Alle Bewohnenden sind Mitglied im Hausverein und einverstanden mit den im Mietzins enthaltenen Kosten für die Miete und den Betrieb der Gemeinschaftsräume. Im Mietpreis inbegriffen ist die Nutzung aller Gemeinschaftsflächen: Bistro/Mehrzweckraum mit Gemeinschaftsküche (EG / 60 m², teilweise), gemeinschaftlicher Teil der Dachterrasse (DG / 59 m²), Jahreszeitenzimmer (DG / 17 m²), Solarwellness (DG / 15 m²), Gästezimmer (1. OG / 22 m²), Waschsalon mit Trockenräumen (UG / 44 m²), zweigeteilte Werkstatt (UG / 38 m²), Veloabstell- und Kinderwagenräume (UG / 85 m²), gemeinschaftlicher Aussenraum, Gemeinschafts- und Pflanzgarten. Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zur individuellen Nutzung zugeteilt.

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

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

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 zehn 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:

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

2.3 Aufgaben des Bewohnenden-Ausschusses (BA):

- Der Bewohnenden-Ausschuss steht in einem aktiven Informationsaustausch mit der Verwaltung
- Er ist Anlaufstelle bei Schwierigkeiten unter den Bewohnenden oder bei Anliegen an die Verwaltung (z.B. Kinderlärm, Nachtruhestörungen, Waschküchenprobleme, Gestank von Katzenurin, usw.)
- Er übernimmt Concierge-Aufgaben ev. zusammen mit den Hauswartenden
- Er ist Teil der Vermietungsgruppe, welche die Auswahl von Nachmietenden (siehe Selbstverwaltungsvertrag Artikel 7) verantwortet

3 Ausschreibung der Wohnungen

wohnenplus soll unterschiedliche Wohnformen unter einem Dach vereinen und damit ein Zusammenleben von Menschen unterschiedlicher Herkunft und verschiedener Lebenssituationen ermöglichen und fördern. Bei der Vergabe der Wohnungen ist diesen Grundsätzen Rechnung zu tragen und eine Durchmischung anzustreben. Ebenfalls gilt es, eine angemessene Belegungsdichte zu erreichen: Zimmeranzahl - 1 (abgerundet), Beispiel: 4½ Z-WHG → Mindestbelegung 3 Personen. Bei den 2½ Z-WHG und den 2-Z-Cluster-WHG wird auch eine Belegung mit zwei Personen angestrebt.

3.1 Auswahlkriterien Bewohnende

- Identifikation mit Leitbild
- Lebensmittelpunkt im **wohnenplus**
- Bereitschaft sich aktiv im Mehrgenerationenhaus einzubringen
- Solvenz (Deklaration Einkommen, Betreibungsregisterauszug 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 sechs Monate bis maximal zwei Jahre vermietet und dann durch den Hausverein neu diskutiert und von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem BA neu vergeben oder verlängert.

3.3 Ausschreibungskanäle

Eine Ausschreibung wird über den E-Mail-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 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 angestrebten Kriterien zu erreichen, können dabei ausgewählte Zielgruppen (z.B. Menschen in verschiedenen Lebenssituationen, spezifische Altersgruppen oder Männer bzw. Frauen) 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

Eine allfällige Ausschreibung erfolgt primär über den E-Mail-Verteiler von **wohnenplus**. Der BA hat Einblick in die Interesse-Formulare und organisiert die Wohnungsbesichtigung. Die Verwaltung ihrerseits prüft die eingegangenen Bewerbungen auf Solvenz und holt gegebenenfalls Referenzen bei Vorvermietenden ein. Der Bewohnenden-Ausschuss bestimmt eine Wunschkandidatin oder einen Wunschkandidaten unter Berücksichtigung der in diesem Reglement festgehaltenen Kriterien der Durchmischung. Kann die Verwaltung dem Wunsch des BA nicht nachkommen, hat sie den Verwaltungsrat der Stucki's Söhne AG über

die Gründe zu informieren. 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 mindestens drei Untermietparteien. Die weiteren Mitbewohnenden können bis zum Bezug gesucht werden. Spätestens bis zur Vertragsunterzeichnung (ca. drei 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. 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 Website www.stuckimatte-wohnenplus.ch publizierten Mietzinse dienen als Referenzgrösse.

4.2 Auswahl Untermieterinnen / Untermieter:

Die Verwaltung stellt den Vereinen Musteruntermietverträge zur Verfügung. Der Clusterverein schliesst die Untermietverträge mit den Untermieterinnen und Untermietern ab und kann diese entsprechend wieder kündigen. Kündigungen von Untermietverträgen werden der Verwaltung innert fünf Arbeitstagen gemeldet. Der Verein sucht und bestimmt Nachmietende nach Möglichkeit selbständig. Bei der Auswahl der Untermietenden müssen die Auswahlkriterien gemäss diesem Reglement ebenfalls berücksichtigt werden (es gilt die Selbstverantwortung der Vereine). Alle Untermietenden werden der Verwaltung vor Abschluss des Untermietvertrages gemeldet. Diese kann die Zustimmung bei Verletzung der Bestimmungen von Art. 262 Abs. 2 OR verweigern. Mit der Unterzeichnung des Untermietvertrages aktualisiert der Verein das Cluster-Bewohnenden-Formular und stellt dieses der Verwaltung zu.

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 E-Mail-Verteiler von [wohnenplus](mailto:wohnenplus@stuckimatte.ch) und allenfalls auch über öffentliche Kanäle ausgeschrieben werden. Die dadurch anfallenden üblichen Insertionskosten werden von der Vermieterin übernommen.

4.4 Clustervereinsstatuten

Die Verwaltung stellt den Vereinen Musterstatuten zur Verfügung. Die Musterstatuten enthalten – unter anderem auf Basis dieses Vermietungsreglements – verbindliche Vorgaben, welche vom Verein nicht abgeändert werden dürfen. Die vom Clusterverein auf die eigenen Bedürfnisse angepassten Statuten müssen von der Verwaltung genehmigt werden.

4.5 Neuausschreibung Clusterwohnung

Wenn mehr als 50% der Vereinsmitglieder einer Clusterwohnung innerhalb von sechs Monaten ausziehen, kann die Vermietungsgruppe nach Absprache mit den Verbleibenden 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 zwei oder drei 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 zwei 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 der Bewohnenden-Ausschuss eingeschaltet. Wird keine Lösung gefunden, kann die Vermietungsgruppe 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 zwei 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.

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 Unterhalt der Gemeinschaftsräume

Reinigung und Unterhalt der folgenden Gemeinschaftsflächen von **wohnenplus** werden durch den Hausverein koordiniert: Das Bistro/MZR mit Gemeinschaftsküche, der gemeinschaftliche Teil der Dachterrasse, Jahreszeitenzimmer, Solarwellness, Gästezimmer, Waschsalon mit Trockenräumen, zweigeteilte Werkstatt, gemeinschaftlicher Aussenraum, Gemeinschafts- und Pflanzgarten. Für die Erschliessungsräume (Treppenhaus, Veloraum usw.) und die allgemeinen Umgebungsarbeiten ist der Hauswart oder die Hauswartin - über die Nebenkosten abgerechnet - zuständig.

7.3 Haustiere

Die Haltung sämtlicher Haustiere muss der Vermietungsgruppe vorgängig gemeldet und von der Verwaltung 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 der Bewohnenden-Ausschuss 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. Je an einem bezeichneten Platz auf der Bistrotterrasse und im Gemeinschaftsgarten ist das Rauchen gestattet und sind Aschenbecher vorhanden.

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 der Vermieterin kann die Stucki's Söhne AG das Vermietungsreglement entsprechend anpassen.