

Planaterra 11

Vermietungsreglement von Wohnräumen der Liegenschaft Planaterra 11

1. Zielsetzung und Grundlagen

Die Liegenschaft Planaterra 11 der Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur bietet verschiedene Wohnformen für Menschen jeden Alters, welche gemeinschaftlich, mit gegenseitigem Austausch und Nachbarschaftshilfe wohnen möchten. Das Vermietungsreglement basiert auf den Zielen, die in den Zweckartikeln und Grundsätzen der Statuten der Genossenschaft bainviver-chur festgehalten sind.

Das Vermietungsreglement von Wohnräumen dient der Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur als Richtlinie und Entscheidungsgrundlage bei der Vergabe der Wohnräume im Planaterra 11 sowohl bei der Erstvermietung als auch bei der Wiedervermietung.

Die Rahmenbedingungen für dieses Reglement sind mit dem Mietrecht, dem Genossenschaftsrecht sowie den Statuten der Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur gemäss den jeweils geltenden Fassungen gegeben. Die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstands sowie aller Reglemente der Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur sind für die Bewerber*innen und Mieter*innen verbindlich.

Das Vermietungsreglement wird gemäss Art. 20 der Statuten vom Vorstand erlassen und beschlossen. Änderungen des Vermietungsreglements sollen gemeinsam mit der Vermietungskommission erarbeitet werden. Bei Änderungen, die die bisherigen mietvertraglichen Bedingungen betreffen, ist die Anzeige der Änderungen unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten einzuhalten. Bei anderen Änderungen erfolgt die Mitteilung an die Mieter*innen spätestens 8 Wochen vor Inkrafttreten.

2. Definitionen

Wohnung

Eine Wohnung ist eine eigenständige, konventionelle Wohnung. Sie verfügt über eine eigene Nasszelle und eine eigene Küche.

Der Mietvertrag kann auf eine*n Hauptmieter*in, die/der die einzelnen Zimmer gegebenenfalls mittels Untervermietung vertraglich regelt (siehe Untermiete), oder auf mehrere erwachsenen Personen lauten.

Atelierwohnung

Die Atelierwohnung unterscheidet sich von einer konventionellen Wohnung insofern, dass der gesamte Raum als eine Einheit belassen wird. Eine kombinierte Nutzung Wohnen und Arbeiten (ohne Publikumsverkehr) wird favorisiert. Die Vermietung der Atelierwohnung läuft analog zur konventionellen Wohnung.

Clusterwohnung

Die Clusterwohnung ist eine Verbindung von individuellem Wohnen und einer Wohngemeinschaft. Jede Clustereinheit verfügt über eine eigene Nasszelle und Anschlüsse, um eine Kochnische einzubauen. Die grosse Küche und der Wohnraum werden von den Cluster-Bewohner*innen gemeinsam genutzt und sind im Mietzins inbegriffen. Jede Clustereinheit verfügt über einen eigenständigen Mietvertrag, der auf eine oder mehrere Personen lauten kann. Innerhalb des Clusters muss die gewünschte Durchmischung des Hauses nicht eingehalten werden.

Schaltzimmer

Schaltzimmer sind Zimmer, die zu einzelnen Wohnungen dazu gemietet werden können. Schaltzimmer sollen prioritär als Wohnraum genutzt werden und unterliegen den Belegungsvorschriften. In begründeten Fällen können sie zu Mansardenzimmern (siehe unten) umfunktioniert werden.

Mansardenzimmer

Mansardenzimmer sind Zimmer, welche zu einzelnen Wohnungen dazu gemietet werden können. Sie liegen im 2. Dachgeschoss Süd. Sie unterliegen jedoch nicht den Belegungsvorschriften.

Bei dringendem Bedarf von anderen Wohnenden an einer Mansarde soll ein bestehendes Mietverhältnis von der Vermieterin gekündigt werden können. Dazu wird nach Möglichkeit nach einer einvernehmlichen Lösung der beiden Mietparteien gesucht.

Gemeinschaftlich genutzte Räume

Gemeinschaftlich genutzte Räume (Multifunktionszimmer, Gästezimmer mit Gemeinschaftstoilette, Waschküche, Treppenhäuser, Velokeller, Velounterstand und weitere gemeinsame Lagerräume) werden von den Bewohner*innen bewirtschaftet. Die Benutzung der gemeinschaftlich genutzten Räume regeln die Bewohner*innen miteinander.

Vermietungsprozess

Entscheidungsinstanzen

Die Vermietung der Wohnräume erfolgt durch die Vermietungskommission. Das Profil, die Aufgaben und Kompetenzen sowie die Zusammensetzung der Vermietungskommission sind in einem separaten Dokument festgelegt.

Ausschreibungen

Erstvermietung

In der ersten Ausschreibung werden ausschliesslich die Genossenschaftler*innen angeschrieben und bei der Vergabe der Wohneinheiten berücksichtigt.

Können in der ersten Ausschreibung nicht alle Wohneinheiten vermietet werden, erfolgt eine zweite Ausschreibung für die Interessierten laut Liste von bainviver-chur. Eine allfällige weitere Ausschreibung erfolgt öffentlich.

Interessierte können sich für zwei in Frage kommende Wohnungen bewerben unter Angabe von erster und zweiter Priorität. Dies gilt auch für ergänzende Räume (Schaltzimmer und Mansarden).

Bewerben sich mehrere Personen für die gleiche Wohneinheit, sind unter Berücksichtigung der ersten und zweiten Prioritäten die Vermietungskriterien bei jeder einzelnen Bewerbung in ihrer Gesamtheit zu gewichten.

Wiedervermietung

Wird eine Wohneinheit frei, prüft die Vermietungskommission, ob bei den Bewohner*innen Bedarf nach internen Wohnungswechseln besteht. Interne Wechsel, welche im Einklang mit dem Vermietungsreglement stehen, haben Vorrang. Liegen keine internen Bewerbungen vor, wird die freie Wohneinheit innerhalb der Wohnbaugenossenschaft, nach Bedarf auch öffentlich ausgeschrieben.

Bei der Wiedervermietung von Clustereinheiten haben die Cluster-Bewohner*innen ein Vorschlagsrecht, welchem die Vermietungskommission zustimmt, sofern die Kriterien gemäss Vermietungsreglement eingehalten werden. Vorausgesetzt ist, dass alle Cluster-Bewohner*innen über den Vorschlag informiert und einverstanden sind. Die Bewerber*innen werden über allfällige Clusterreglemente informiert und eine Bereitschaft zum Zusammenleben soll gegeben sein. Bei Bewerbungsgesprächen wird mindestens eine Vertretung der Cluster-Bewohner*innen für einen Teil des Gesprächs zugezogen und die Cluster-Bewohner*innen können ihre Favorit*innen bekanntgeben. Die Cluster-Bewohner*innen unterstehen dabei der Schweigepflicht. Der definitive Entscheid liegt bei der Vermietungskommission.

Formalitäten für Bewerbungen

Interessierte reichen das Bewerbungsformular inkl. Motivationsschreiben von maximaler einer Seite ein.

Für Reduktionen von Miete und / oder Pflichtanteilen ist ein zusätzliches Formular einzureichen. Massgebend ist das Solidaritätsreglement zur Reduktion von Mieten und Pflichtanteilen.

Verfahren nach der Ausschreibung

Die Geschäftsführung prüft alle Bewerbungen auf ihre Vollständigkeit und holt bei Bedarf zusätzliche Unterlagen / Informationen zu Handen der Vermietungskommission ein.

Die Geschäftsführung nimmt ebenso die Gesuche um Reduktion von Miete / Pflichtanteil entgegen und prüft diese auf Vollständigkeit. Danach leitet sie diese an die Solidaritätskommission zur inhaltlichen Prüfung weiter. Über diese Gesuche bewahrt die Geschäftsstelle Stillschweigen.

Vermietungskriterien

Planaterra 11 versteht sich als integratives Mehrgenerationenprojekt, welches Partizipation aller ermöglicht. Bei der Vergabe von Wohnungen wird eine ausgewogene Zusammensetzung der Bewohner*innen angestrebt.

Voraussetzungen für eine Bewerbung

- Mitgliedschaft bzw. verbindliche Zusage zur Mitgliedschaft in der Wohnbaugenossenschaft.
- Verbindliche Zusage für die Zeichnung der obligatorischen Pflichtanteile.
- Erfüllung Belegungsvorschriften.
- Wahrheitsgemäss und vollständig ausgefüllte Bewerbung.

Folgende Kriterien gelten bei der Vergabe von Wohneinheiten als Richtlinien. Bei der Vergabe wird die Gesamtheit der folgenden Kriterien berücksichtigt.

- Aktive Mitarbeit in der Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur
- Partizipationsinteresse im und ums Haus Planaterra 11
- Dauer der Mitgliedschaft in der Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur
- Altersdurchmischung der Bewohner*innen
- Durchmischung der Bewohner*innen nach Lebens- und Wohnformen
- Dringlichkeit des Wohnungswechsels aufgrund von Veränderungen der finanziellen, sozialen, gesundheitlichen und weiteren Lebensverhältnisse
- Notwendigkeit am Bedarf von Schaltzimmern und Mansarden
- Finanzielle Verhältnisse (Tragbarkeit der Miete)
- Haushalte ohne Motorfahrzeuge werden bevorzugt (Ausnahmen bei mobilitätsbeeinträchtigten Personen und beruflicher Notwendigkeit).

Belegungsvorschriften

Mit den Belegungsvorschriften soll ein sparsamer Flächen- und Energieverbrauch gefördert und die Durchmischung langfristig gewährleistet werden.

Zur Erfüllung der Mindestbelegung werden Personen mitgezählt, die ihren festen Wohnsitz und Lebensmittelpunkt im Planaterra 11 haben. Kinder in Ausbildung bis 25 Jahre werden mitgezählt, sofern sie bei der Gemeinde im Planaterra 11 angemeldet sind.

Es gelten folgende Mindestbelegungen:

1 und 2-Zimmerwohnungen: 1 Person.

3-Zimmerwohnungen: 2 Personen.

4-Zimmerwohnung P_1_A: 2 Personen.

4-Zimmerwohnung P_3/4_A: 3 Personen.

Bei Clusterwohnungen: Clusters P_3_B, P_3_C und P_3_E: 1 Person.

Cluster P3_D: 2 Personen.

Schaltzimmer können dazu gemietet werden und erhöhen damit die Mindestbelegung um je 1 Person. Werden die Schaltzimmer P_3_G und P_3_H inklusive Entrée, Bad und WC als Clustereinheit vermietet, gilt für die beiden Schaltzimmer zusammen die Mindestbelegung von 1 Person.

Zum Zeitpunkt der Vermietung gelten die oben definierten Mindestbelegungen. Wird die Mindestbelegung unterschritten, muss dies der Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur innerhalb von einem Monat mitgeteilt werden.

Bei Wohngemeinschaften muss die Unterbelegung innerhalb von sechs Monaten aufgehoben werden. Bei den übrigen Wohnformen gilt eine Frist von drei Jahren. Die Frist beginnt zum Zeitpunkt der Unterbelegung. Wird die Unterbelegung durch den Einzug eines*r oder mehrerer Bewohner*innen aufgehoben, so gilt die dreijährige Frist als unterbrochen. Falls es erneut zu einer Unterbelegung kommt, wird die angefangene Frist fortgesetzt.

Die Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur kann das Mietverhältnis kündigen und der Vorstand kann das Mitglied aus der Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur ausschliessen, wenn eine Wohneinheit nach Ablauf der Frist noch unterbelegt ist. Wird innerhalb der Frist der Umzug in eine andere, zumutbare Wohnung abgelehnt, kann dies ebenfalls zur Kündigung des Mietverhältnisses und zum Ausschluss aus der Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur führen.

Für Menschen im Rentenalter gilt wegen des erhöhten Bedarfs an Wohnsicherheit folgende Regel:

Ihnen kann nur gekündigt werden, wenn ein zumutbarer Wohnungswechsel ausgeschlagen wird. Es gibt keine Frist.

Weitere Ausnahmen zu den definierten Belegungsvorschriften können in begründeten Fällen bewilligt werden. Ein allfälliges Gesuch ist schriftlich einzureichen. Der Vorstand entscheidet nach Anhörung der Vermietungskommission.

Pflichtanteile

Zusätzlich zum Anteilschein für die Mitgliedschaft in der Genossenschaft wird der Pflichtanteil verlangt. Die Höhe des Pflichtanteils richtet sich nach Wohnfläche und Qualitätsfaktoren und ist im Mietvertrag festgelegt. Der Pflichtanteil ist ein einmaliger Beitrag, der zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung von den Mieter*innen persönlich einbezahlt werden muss. Auf begründete Anfrage entscheidet der Vorstand über eine gestaffelte Einzahlung: 50 % bei Vertragsunterzeichnung, 50 % auf Mietbeginn.

Der Pflichtanteil wird nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückerstattet (vorbehaltlich Art. 18, Absatz 5, Statuten).

Finanzielle Unterstützung

Sind Bewerbende für eine Wohnung nicht in der Lage, Pflichtanteile und / oder Miete vollumfänglich zu finanzieren, können sie dazu im Rahmen des «Solidaritätsreglements» ein Unterstützungsgesuch stellen. Die Geschäftsstelle steht beratend zur Seite.

Untermiete

Für jegliche Untermiete ist vor Abschluss des Untermietvertrags die Zustimmung des Vorstands der Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur einzuholen. Die Untermietbedingungen müssen dabei bekanntgegeben werden. Die Untermiete darf nicht zu einem missbräuchlichen Mietzins erfolgen und keinen gewinnbringenden Charakter haben. Der Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur entstehen aus der Untermiete keine wesentlichen Nachteile. Die Bedingungen des Hauptmietvertrags und des Vermietungsreglements müssen eingehalten werden. Mehrmaliges, kurzfristiges Untervermieten kann von Seiten der Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur unterbunden werden.

Die Untermiete über AirBnB und andere Buchungsplattformen ist unzulässig.

Die Untervermietung einzelner Zimmer innerhalb einer Wohnung ist grundsätzlich erlaubt, wenn die oben erwähnten Bedingungen erfüllt sind.

Besteht die Absicht, ein Schalterzimmer oder eine Mansarde unterzuvermieten, ist erwünscht, dass der/die Hauptmieter*in den Bedarf bei den anderen Bewohner*innen / Mietparteien von Wohnungen abklärt.

Wird das Hauptmietverhältnis gekündigt, berechtigt dies Untermietende nicht zur Übernahme der Wohnung bzw. des Schalterzimmers oder der Mansarde

Die Untervermietung einer ganzen Wohnung bzw. eines Schalterzimmers oder einer Mansarde ist für die Dauer von maximal einem Jahr möglich. Nach Ablauf dieses Jahres muss die Wohnung bzw. das Schalterzimmer oder die Mansarde wieder von der Hauptmieter*in dauernd bewohnt bzw. genutzt oder sonst gekündigt werden. Unterlässt die Mieter*in die Kündigung, kann das Mietverhältnis von der Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur ausserordentlich gekündigt und das Mitglied kann aus der Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur ausgeschlossen werden.

Kündigung

Sofern ein Grund für den Ausschluss aus der Wohnbaugenossenschaft vorliegt, kann das entsprechende Mietverhältnis durch die Wohnbaugenossenschaft gekündigt werden. Die Gründe für einen Ausschluss aus der Wohnbaugenossenschaft sind in den Statuten geregelt (Art.11).

Verabschiedet vom Vorstand (gemäss Statuten Art. 4) am 22.2.2022 / revidiert 12.9.2022.