

Richtlinien zur Erstvermietung auf dem Areal Walke

Vereinbarung zwischen den Genossenschaften Zimmerfrei und Gewona Nord-West

1 Ziel und Zweck

Die vorliegenden Richtlinien dienen der Transparenz bezüglich der Erstvermietungs- und Vergabegrundsätze der Wohnungen auf dem Baufeld B (Areal Am Walkeweg) in Basel. Die Nachvermietung wird von den beiden Genossenschaften, Zimmerfrei und Gewona Nord-West, welche je zwei Gebäude besitzen, separat geregelt.

Die Häuser an der Gertrud Spiess-Strasse 1 und 3/5 sind im Eigentum der Genossenschaft Zimmerfrei und die Häuser an der Gertrud Spiess-Strasse 7/9 und 11 sind im Eigentum von Gewona Nord-West.

2 Vergabekriterien

2.1 Überblick

¹ Wir stehen allen Menschen offen. Die Vergabe der Wohnungen und Wohneinheiten orientiert sich an folgenden Kriterien. Insbesondere im Rahmen begründeter Härtefälle kann von diesen abgewichen werden.

Durchmischung

- Haushaltstyp
- Alter
- Einkommen / Vermögen
- Geschlecht
- Herkunft

Engagement

- Bereitschaft zum Teilen der Grundwerte der Genossenschaften
- Bereitschaft sich für die Genossenschaften zu engagieren

2.2 Durchmischung

Haushaltstyp

Wir möchten Raum für vielfältige Lebensentwürfe schaffen. Es wird eine ausgewogene Durchmischung nach Haushaltstypen (z.B. Singles, Paare, Familien/Einelternhaushalte, Patchworkfamilien, Wohngemeinschaften...) angestrebt.

Alter

Es wird eine ausgewogene Durchmischung nach Alter angestrebt.

Einkommen / Vermögen

Es wird eine breite Durchmischung nach Einkommen und Vermögen angestrebt. Massgebend ist hierbei der Netto-Monatslohn pro Haushalt sowie das Reinvermögen des Haushaltes. Die günstigeren Wohnungen und Wohneinheiten eines Wohnungstyps sind grundsätzlich für Haushalte mit niedrigem Einkommen vorgesehen. Ein Teil der Wohnfläche wird für soziale Zwecke vermietet.



Geschlecht

Es wird ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen den Geschlechtern der Bewohner:innen ≥ 18 Jahre angestrebt.

Herkunft

Es wird eine vielfältige kulturelle Durchmischung der Bewohner:innen angestrebt.

2.3 Teilen der Grundwerte und Engagement

Bereitschaft zum Teilen der Grundwerte der Genossenschaft Zimmerfrei und Gewona Nord-West

Wir werden von folgenden Grundsätzen geleitet: Nachhaltigkeit, Gemeinschaft, Genügsamkeit. Die künftigen Bewohner:innen sollen grundsätzlich bereit sein, diese Werte zu teilen und offen für wiederkehrende Auseinandersetzungen mit diesen Themen sein.

Engagement in der Genossenschaft

Bei der Auswahl werden Personen bevorzugt, die bereit sind, zukünftig aktiv am Genossenschaftsleben mitzuwirken.

3 Vergabeverfahren

3.1 Erstvergabe

Die Erstvermietungskommission schreibt alle Wohnungen aus. Interessierte Personen bewerben sich bis zur angegebenen Frist um eine Wohnung. Die Erstvermietungskommission prüft die eingegangenen Bewerbungen anhand obengenannten Vergabekriterien, führt bei Bedarf Gespräche mit Bewerber:innen und entscheidet über die Vergabe der Wohnungen. Nach Zeichnung der Mitglieder- und Wohnungsanteilsscheine sowie Eingang der erforderlichen Unterlagen, gilt die Wohnung als reserviert. Einige Monate vor Einzug wird der definitive Mietvertrag ausgestellt.

3.2 Erstvermietungskommission

Wohnungen werden durch die Erstvermietungskommission vergeben. Sie trifft die Entscheidungen auf der Basis der vorliegenden Richtlinien. Die ARGE Walke wählt die Mitglieder der Erstvermietungskommission.

Die Vermietungskommission besteht aus 5 Personen und setzt sich aus je einer Vorstands- oder Geschäftsstellenvertretung von Zimmerfrei und Gewona Nord-West, der Leitung der Geschäftsstelle Walke sowie zwei zukünftigen Bewohner:innen zusammen.

3.3 Folgevergabe

Die Folgevergabe regelt die jeweilige Genossenschaft in einem eigenen Vermietungsreglement.

3.4 Jokerzimmer

Jokerzimmer sind separate Zimmer, die der räumlichen Flexibilität der Wohnungen dienen, indem sie einen vorübergehend gesteigerten Raumbedarf auffangen. Die Nutzung von Jokerzimmern ist grundsätzlich den Bewohner:innen des Gebäudes vorbehalten.



3.5 Gästezimmer

Die Organisation der Gästezimmer unterliegt der Betriebsgruppe Gästezimmer. Gästezimmer können zeitlich befristet auch extern vermietet werden.

3.6 Wohnraum für soziale Zwecke

Wir streben an, einen Teil der auf der Baurechtsparzelle erstellten Wohneinheiten für soziale Zwecke zu vermieten. Einzelheiten dazu werden durch die Vorstände festgelegt.

3.7 Wohnungen zum Selbstausbau

Es wird angestrebt auch Wohnungen zum Selbstausbau in Kostenmiete abzugeben. Einzelheiten dazu werden durch den Vorstand der Genossenschaft Zimmerfrei und Gewona Nord-West im Reglement Wohnatelier und Wohnungen im Selbstausbau festgelegt.

3.8 Gewerbe

Um die Belebung des Quartiers zu unterstützen, werden im Erdgeschoss in begrenztem Masse Gewerberäume für stilles Gewerbe realisiert (max. 10% der Bruttogeschossfläche). Einzelheiten dazu werden durch die ARGE Walke festgelegt.

4 Vermietung

4.1 Nutzung

Neben den definierten Gewerberäumen dienen alle Einheiten auf dem Areal Walke ausschliesslich der Wohnnutzung.

4.2 Belegung Wohnnutzung

¹ Die Anzahl Personen, die in einer Wohnung / Wohneinheit leben, muss mindestens der Anzahl der Zimmer minus 1 entsprechen (Beispiel: 4,5 Zimmer-Wohnung = mind. 3 Personen). Ist die Anzahl Personen geringer, so gilt die Wohnung als unterbelegt.

² Zur Belegung zählen alle Bewohner:innen einer Wohnung / Wohneinheit, deren Lebensmittelpunkt am Ort der Wohnung liegt. Es wird eine Nutzung der Wohnung von mindestens ca. 50% verlangt, damit eine Person mitgezählt werden darf.

³ Die Belegungsvorschriften müssen zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe gegeben sein. Ausnahmen werden durch die Erstvermietungskommission bestimmt.

⁴ Kommt es während des laufenden Mietverhältnisses zur Unterbelegung, kommen die Regelungen der jeweiligen Genossenschaft zum Tragen (siehe Vermietungsreglement Zimmerfrei oder Gewona Nord-West).

4.3 Pflicht zur Mitgliedschaft

Der Abschluss eines Mietvertrages setzt die Mitgliedschaft in der jeweiligen Genossenschaft aller im Mietvertrag aufgeführten volljährigen Personen voraus.

4.4 Wohngemeinschaften

¹ Bei Wohngemeinschaften von 2 oder mehr Personen gelten alle erwachsenen Personen als Hauptmieter:innen. Tritt ein Mitglied der Wohngemeinschaft aus, wird der Mietvertrag in der Regel auf die



verbleibenden Personen und die neu einziehende Person überschrieben, ohne dass die Wohnung gekündigt werden muss. Gehaftet wird solidarisch.

²Bei der Clusterwohnung sowie der Grosswohnung von der Genossenschaft Zimmerfrei werden Einzelmietverträge abgeschlossen.

³Wohngemeinschaften ab 4 erwachsenen Personen können auf Wunsch ihre Wohnung als Verein mieten, welcher die einzelnen Wohnräume den jeweiligen Mitgliedern der Wohngemeinschaft untervermietet. Statuten, Gründungsprotokoll, Untermietverträge und weitere Dokumente des Vereins haben sich an unsere Vorlagen zu halten und sind durch die Vermietungskommission zu genehmigen.

4.5 Mietzinsberechnung

Der Mietzins wird grundsätzlich nach der Wohnungsgrösse (inkl. private Aussenräume) berechnet. Ausschlaggebend sind ausserdem die Lage, der Ausbaustandard und die Ausstattung der Wohnung.

4.6 Wohnungsanteilsscheine

Die für die Miete einer Wohnung erforderlichen Wohnungsanteilsscheine werden nach der Wohnungsgrösse berechnet. Wohnungsanteilsscheine müssen vor Einzug gezeichnet werden, das Geld wird nicht verzinst und gemäss Statuten nach Auszug aus der Wohnung rückerstattet. Ausnahmsweise kann die Erstvermietungskommission (in Rücksprache mit der jeweiligen Genossenschaft) für die Wohnungsanteilsscheine eine Bezahlung in Raten bewilligen.

4.7 Jokerzimmer

¹ Jokerzimmer werden durch die Erstvermietungskommission befristet vergeben. Die Frist richtet sich nach dem Bedarf, sie beträgt in der Regel zwischen 6 Monaten und maximal 4 Jahren. Das Jokerzimmer wird bei der Berechnung der Mindestbelegung nicht als zusätzliches Zimmer angerechnet. Die Höhe der Monatsmiete richtet sich nach der Grösse des Zimmers. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate.

² Jokerzimmer können als Bürofläche für mehrere Bewohner:innen (mindestens 2) genutzt werden. Die Benutzer:innen sind verpflichtet, die Mietkosten selbständig untereinander aufzuteilen.

4.8 Haustiere

Haustiere müssen der Erstvermietungskommission gemeldet und von dieser bewilligt werden. Die Haltung hat tiergerecht zu erfolgen.

4.9 Gemeinschaftsräume

Die Gemeinschaftsräume stehen grundsätzlich allen Bewohner:innen zur Verfügung. Bestimmungen zur Nutzung und ggf. Vermietung der Gemeinschaftsräume werden im jeweiligen Betriebskonzept geregelt.

4.10 Diverses

Mobilität

¹Wir sind bestrebt, den motorisierten Individualverkehr im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft zu minimieren und gleichzeitig den Langsamverkehr zu fördern.

Diese Richtlinien wurden am 03.12.2024 vom Vorstand der Genossenschaft Zimmerfrei und am 14.11.2024 vom Vorstand der Genossenschaft Gewona Nord-West erlassen. Änderungen werden von den Vorständen gemeinsam beschlossen.