

Reglement für Wohnateliers und Wohnungen im Selbstausbau

Wohnateliers und Wohnungen im Selbstausbau werden den Mieter:innen zum Selbstausbau übergeben. Die Mieter:innen sind berechtigt, das Mietobjekt entsprechend ihren Bedürfnissen auszubauen, wobei nachfolgende Regelungen zu beachten sind.

1 Wohnungstypen

Die Wohnateliers und Wohnungen im Selbstausbau können in drei Wohnungstypen unterteilt werden:

1) Wohnateliers am Platz

Die Genossenschaft Zimmerfrei vermietet drei Wohnateliers am Platz im Haus I (im EG). Dieser Wohnungstyp erlaubt es, das Mietobjekt nach den eigenen Bedürfnissen auszubauen. Im Grundausbau enthalten ist die Nasszelle (Dusche und WC), ein Wasseranschluss für die Küche, Elektroanschlüsse sowie der Boden. Es werden Mieter:innen bevorzugt, die im Wohnatelier sowohl wohnen als auch ihrer beruflichen Tätigkeit (z.B. im handwerklichen, künstlerischen/gestalterischen oder therapeutischen Bereich) nachgehen. Die Raumhöhe beträgt 3.10 m.

2) Wohnateliers im Atelierhaus

Im Haus IV von der Genossenschaft Gewona befinden sich das Atelierhaus mit 11 Wohnateliers über alle Etagen (EG bis 3. OG). Es werden ebenfalls Mieter:innen bevorzugt, die im Wohnatelier sowohl wohnen als auch ihrer beruflichen Tätigkeit (z.B. im handwerklichen, künstlerischen/gestalterischen oder therapeutischen Bereich) nachgehen. Im Unterschied zu den Wohnateliers von Zimmerfrei, sind dort zudem die Küchen bereits eingebaut. Die Innenwände können je nach Bedarf selbst eingebaut werden. Die Raumhöhe im EG beträgt im Normalfall 2.71 m, in den oberen Stockwerken 2.51 m.

3) Wohnungen im Selbstausbau

Im Haus II von der Genossenschaft Zimmerfrei werden fünf Wohnungen im Selbstausbau vermietet. Im Unterschied zu den Wohnateliers können diese Wohnungen für reine Wohnzwecke verwendet werden. Die Raumhöhe beträgt 2.91 m.

2 Mindestbelegung

Die Mindestbelegung ist abhängig von der Wohnungs- bzw. Wohnateliergrösse. Wird eine (haupt-)berufliche Tätigkeit im Mietobjekt ausgeübt, zählt diese als 1 Person.

Es werden zwei Grössen unterschieden:

- 1) Beim **Typ A** mit einer Fläche von 75-85 m² gilt eine Mindestbelegung von 2 Personen oder 1 Person und 1 Tätigkeit.

- 2) Beim **Typ B** mit einer Fläche von 95-125 m² gilt eine Mindestbelegung von 3 Personen oder 2 Personen und 1 Tätigkeit.

3 Verantwortlichkeiten

- Die Mietpartei informiert die jeweilige Genossenschaft vor Beginn der Ausbauarbeiten und auch bei nachträglichen Ausbauarbeiten über das Ausbauvorhaben und holt für dieses eine schriftliche Zustimmung ein.
- Die Genossenschaften können Vorschläge zu nachhaltigen Produkten und Materialien machen.
- Die Mietpartei schliesst die entsprechenden Versicherungen selbst ab.
- Der Ausbau wird von der Mietpartei selbständig geplant, geleitet und überwacht.
- Die Mietpartei trägt alle durch den Ausbau anfallenden Kosten (inkl. Planungshonorare, etc.).
- Die Mietpartei ist für die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften verantwortlich.
- Die Mietpartei übergibt der jeweiligen Genossenschaft nach Fertigstellung der Mieter:innen-Ausbauten einen vollständigen, aktualisierten Satz der vorhandenen massgebenden Ausführungspläne unentgeltlich.
- Die Mietpartei verpflichtet sich, im Falle der Anmeldung eines Bauhandwerkerpfandrechtes, welche als Folge der von ihr in Auftrag gegebenen Mieter:innen-Ausbauten erfolgt, umgehend und unaufgefordert, z.B. durch Sicherheitsleistung, die Löschung dieses Bauhandwerkerpfandrechtes im Grundbuch zu bewirken.
- Bei Bedarf kann die Baukommission die Mietpartei beraten (einmalige Beratung).

4 Schnittstellenpapier

Die Vermieterin übergibt das Mietobjekt im vereinbarten und der Mieterschaft bekannten Zustand gemäss Schnittstellenbeschreibung. Der Schnittstellenbeschreibung ist integrierender Bestandteil des Mietvertrages.

Die nach Schnittstellenbeschreibung nicht zum "Grundausbau" gehörenden Ausbauten gelten als "Mieter:innen-Ausbauten". Der vereinbarte Mietzins stellt die adäquate Gegenleistung für das Mietobjekt im Zustand "Grundausbau" dar.

5 Rückbau

Alle Mieter:innen-Ausbauten müssen rückbaufähig sein.

Grundsätzlich ist die Mietpartei für den Rückbau des Mieter:innen-Ausbaus und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verantwortlich und trägt die daraus anfallenden Kosten. In begründeten Fällen kann eine anderslautende Regelung schriftlich vereinbart werden.

Vom Rückbau kann abgesehen werden, wenn die nächste Mieterschaft bereit ist, die Ausbauten zu übernehmen und einwilligt, zum Zeitpunkt ihres Auszuges die Kosten für den Rückbau zu übernehmen. Allfällige Entschädigungen für Ausbauten werden in diesem Fall bilateral zwischen der neuen und alten Mieterschaft ausgehandelt.

Die ausziehende Mietpartei kann eine Nachmieterschaft stellen, die bereit ist, die Ausbauten zu übernehmen. Die Genossenschaften behalten sich das Recht vor, vorgeschlagene Nachmieter:innen abzulehnen.



6 Absichtserklärung

Im Sinne der Nachhaltigkeit sind wir bestrebt, unnötigen Rückbau zu vermeiden und einen möglichst grossen Teil einmal erstellter Bauteile weiterzuverwenden. Wir prüfen hierzu, inwiefern sich der Mieter:innen-Ausbau auf die Weitervermietung nachteilig auswirken könnte.

Stellt der Mieter:innen-Ausbau überdies einen objektiven und langfristigen Mehrwert dar, der höhere Mietzinseinnahmen zur Folge hat, kann geprüft werden, ob ein Teil der kapitalisierten Differenz als Mehrwertentschädigung der ausziehenden Mietpartei zurückerstattet wird.

Aus dieser Absichtserklärung kann kein Rechtsanspruch der Mieterschaft abgeleitet werden, insbesondere statuiert sie auch keine Begründungspflicht von Seite der Genossenschaft, wenn sie nicht auf den Rückbau verzichtet oder keine Mehrwertentschädigungen entrichtet.