

Vermietungsreglement

Das vorliegende Reglement dient der Transparenz bezüglich der Vermietungskriterien und beschreibt die Vermietungsgrundsätze des Hausvereins Giesserei.

1	Allgemeine Grundsätze	2
1.1	Rahmenbedingungen	2
1.2	Information von Interessentinnen und Interessenten	2
2	Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter	2
2.1	Generelle Anforderungen	2
2.2	Anteilscheine und Darlehen	2
2.3	Subventionierte Wohnungen	2
2.4	Kontrolle	3
3	Wohnungsvergabe	3
3.1	Grundsätzliche Bestimmungen und Zielsetzungen	3
3.2	Vergabekriterien	3
3.2.1	Altersdurchmischung	3
3.2.2	Autobesitz	3
3.2.3	Anzahl Personen pro Wohnung	3
3.2.4	Dringlichkeit des Wohnungswechsels	3
3.2.5	Mitwirkung und Gemeinschaftssinn	3
3.2.6	Schriftliche Vorschläge/Einwände der Nachbarschaft	3
3.2.7	Vielfalt der Wohnformen in der Siedlung und pro Haus	3
3.2.8	Tierhaltung	3
3.2.9	Dauer der Mitgliedschaft in der Gesewo	4
4	Vermietung von besonderen Räumen und Nebenanlagen	4
4.1	Vermietung von Gewerberäumen	4
4.2	Vermietung von Autoeinstellplätzen	4
4.2.1	Grundsatz	4
4.2.2	Vergabekriterien für Autoeinstellplätze	4
4.3	Vermietung von Jokerzimmern	4
4.3.1	Grundsatz	4
4.3.2	Verwendungszweck	5
5	Weitere Bestimmungen	5
5.1	Belegungsvorschriften	5
5.2	Nutzungsänderungen in Wohnungen	5
5.3	Untervermietung	5
5.3.1	Schriftliche Zustimmung	5
5.3.2	Meldepflicht bei Wohngemeinschaften	5
5.3.3	Gewerbliche Untervermietungen	5
5.3.4	Einzug von Familienangehörigen oder Lebenspartner:innen in die eigene Wohnung	5
5.4	Mietverträge	6
5.5	Wohnungstausch / Interner Wechsel	6
5.6	Umbauarbeiten / Dauerhafte Veränderung des Wohnraums	6
5.7	Nutzungsbestimmungen Aussenräume	6
5.8	Wohnungsübergabe / Wohnungsabnahme	6
5.9	Entscheidungsinstanzen / Rekurs	6
5.10	Nicht geregelte Fälle	6
6	Geltung	7
	Versionskontrolle, Änderungsprotokoll	7

1 Allgemeine Grundsätze

1.1 Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für die Vermietung sind gesetzt durch:

- die Statuten und das Kredo des Hausvereins Giesserei
- den Selbstverwaltungsvertrag des Hausvereins Giesserei mit der Gesewo
- die Statuten der Gesewo
- das Genossenschaftsrecht
- das Mietrecht

Für Mieterinnen und Mieter sind auch die Beschlüsse der Mitgliederversammlung des Hausvereins und des Vorstands der Gesewo, dieses Reglement sowie sämtliche anderen Reglemente des Hausvereins Giesserei bindend. Ferner gelten die weiteren Regelungen und Beschlüsse des Hausvereins Giesserei.

Für subventionierte Wohnungen (Wohnbauförderung des Kantons Zürich und der Stadt Winterthur) gelten **zusätzlich** die Vorschriften und Bedingungen der Subventionsgeber.

1.2 Information von Interessentinnen und Interessenten

Interessentinnen und Interessenten für ein Mietobjekt sind vor der Unterzeichnung des Mietvertrages durch die Vermietungskommission des Hausvereins Giesserei zu informieren über:

- Bedeutung des Hausvereins Giesserei
- Reglemente und Statuten der Gesewo und des Hausvereins Giesserei
- Vermietungsreglement des Hausvereins Giesserei
- ihre Rechte und Pflichten

2 Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter

2.1 Generelle Anforderungen

Der Abschluss eines Mietvertrages für Wohnungen (inkl. Wohnateliers) oder Gewerberäume setzt die Mitgliedschaft in der Gesewo und im Hausverein Giesserei voraus. Dasselbe gilt für Untermieterinnen und Untermieter einer ganzen Wohnung bzw. einzelner Räume/Zimmer einer Wohnung mit einer Untermietdauer von mehr als einem halben Jahr.

2.2 Anteilscheine und Darlehen

Alle Mieterinnen und Mieter eines Objekts leisten Anteilscheine und ein Pflichtdarlehen in der Höhe von 10% der auf das Mietobjekt entfallenden Anlagekosten. Die Anteilscheine müssen bei Mietbeginn einbezahlt sein. Die Pflichtdarlehen müssen ab Vertragsbeginn innerhalb eines Jahres vollständig einbezahlt sein, ausser die Gesewo hat eine individuelle Vereinbarung getroffen.

Sind die Mieterinnen oder Mieter nicht in der Lage, das Pflichtdarlehen zu leisten, können sie einen Antrag auf einen Beitrag aus dem Pflichtdarlehensfonds der Gesewo stellen (siehe Gesewo-Reglement zum Pflichtdarlehensfonds).

2.3 Subventionierte Wohnungen

Für alle staatlich subventionierten Wohnungen (Wohnbauförderung des Kantons Zürich und der Stadt Winterthur) gelten zusätzlich die Vorschriften und Bedingungen der Subventionsgeber.

2.4 Kontrolle

Die Gesewo sorgt für die Einhaltung der vorstehenden Bedingungen. Insbesondere sorgt sie dafür, dass die Vorschriften für die subventionierten Wohnungen eingehalten werden.

3 Wohnungsvergabe

3.1 Grundsätzliche Bestimmungen und Zielsetzungen

Für die Vergabe von Wohnungen (inkl. Wohnateliers und Jokerzimmer) ist die Vermietungskommission zuständig. Sie schlägt der Gesewo die bevorzugte Mieterschaft für eine bestimmte Wohnung vor. Bei der Vergabe richtet sich die Vermietungskommission nach dem Kredo des Hausvereins und den Vergabekriterien.

Die Vermietungskommission legt bei der Vergabe ein besonderes Augenmerk auf sich verändernde Lebenssituationen von Giessereibewohnenden.

3.2 Vergabekriterien

Die Reihenfolge der Kriterien zeigt keine Gewichtung an.

3.2.1 Altersdurchmischung

Der Altersdurchmischung ist gemäss der Demographie der Schweiz Rechnung zu tragen.

3.2.2 Autobesitz

An Bewerbende, die ein Auto besitzen und nicht auf ein Auto angewiesen sind, werden in der Regel keine Wohnungen vergeben. Wohnungen können an Bewerbende vergeben werden, die laut den Vergabekriterien in Artikel 4.2.2 auf ein eigenes Auto angewiesen sind.

3.2.3 Anzahl Personen pro Wohnung

Eine angemessene Ausnutzung der Wohnfläche wird angestrebt.

3.2.4 Dringlichkeit des Wohnungswechsels

3.2.5 Mitwirkung und Gemeinschaftssinn

- Interne: Einsatz in der Siedlung und/oder der Gesewo
- Externe: Integrationswille in die Hausgemeinschaft

3.2.6 Schriftliche Vorschläge/Einwände der Nachbarschaft

Mietende haben bei der Neuvermietung einer benachbarten Wohnung die Möglichkeit, schriftliche Vorschläge/Einwände zur neuen Mieterschaft an die Vermietungskommission einzureichen.

Als benachbarte Wohnungen gelten:

- Wohnungen im gleichen Treppenhaus
- Wohnungen mit benachbarten Balkonen

Die Vermietungskommission ist nicht verpflichtet, diesen Vorschlägen/Einwänden bei der Vergabe zu entsprechen.

3.2.7 Vielfalt der Wohnformen in der Siedlung und pro Haus

3.2.8 Tierhaltung

Die Anordnungen im Tierhaltungsreglement sind zu befolgen. Erlaubt sind in der Regel maximal drei Hunde pro Haus.

3.2.9 Dauer der Mitgliedschaft in der Gesewo

4 Vermietung von besonderen Räumen und Nebenanlagen

4.1 Vermietung von Gewerberäumen

Für die Vermietung von Gewerberäumen ist die Gesewo zuständig, unter Berücksichtigung des Kredos des Hausvereins. Die Gesewo empfiehlt der Vermietungskommission mindestens eine Mieterschaft für ein bestimmtes Objekt. Bei der Vergabe richtet sich die Vermietungskommission nach dem Kredo des Hausvereins.

Mietende von Gewerberäumen müssen Genossenschaftsmitglied sein.

4.2 Vermietung von Autoeinstellplätzen

4.2.1 Grundsatz

Für die Vergabe von Autoeinstellplätzen ist die Vermietungskommission zuständig. Sie schlägt der Gesewo die bevorzugte Mieterschaft für ein bestimmtes Objekt vor.

4.2.2 Vergabekriterien für Autoeinstellplätze

Autoeinstellplätze werden nur an Personen vermietet, die mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllen:

- Gehbehinderung: Die Vermietungskommission benötigt eine vom Strassenverkehrsamt ausgestellte Parkkarte
- Berufliche Gründe (Transporte, Aussendienst, Verfügbarkeit rund um die Uhr, Nacht-/Schichtarbeit): Die Vermietungskommission benötigt ein entsprechendes Schreiben der Arbeitgeberin
- Regelmässige Betreuung von Angehörigen zu nicht voraussehbaren Zeiten

Wenn keines der Vergabekriterien gemäss Artikel 4.2.2 erfüllt wird, können Autoeinstellplätze mit Verträgen auf Zusehen hin vermietet werden.

Die Verträge auf Zusehen hin können gekündigt werden, sobald ein Bedarf durch Mieter:innen entsteht, welche mindestens ein Vergabekriterium erfüllen.

Die Vermietungskommission stellt bei der Gesewo den Antrag auf Kündigung jenes Vertrags auf Zusehen hin mit der längsten Laufzeit. Gibt es mehrere Verträge auf Zusehen hin mit der gleichlangen Laufzeit entscheidet das Los.

Bewohner:innen, die ein Auto besitzen, sind verpflichtet, einen Parkplatz zu mieten. Die Vermietungskommission kann den Nachweis für die Miete eines Parkplatzes an einem anderen Ort verlangen.

4.3 Vermietung von Jokerzimmern

4.3.1 Grundsatz

Jokerzimmer werden nur an Mieter:innen von Wohnungen und Gewerberäumen vermietet. Die Vermietungskommission kann Ausnahmen machen.

4.3.2 Verwendungszweck

Jokerzimmer sind keine eigenständigen Wohneinheiten. Sie können nur als Erweiterung zu einer Wohnung oder einem Gewerbe gemietet werden. Bedingung ist der Anschluss an eine Kochgelegenheit in einer Wohnung oder einem Gewerbe der Giesserei. In Jokerzimmern darf keine Kochgelegenheit installiert werden.

Jokerzimmer dürfen nicht zu gewerblichen Zwecken genutzt werden. Über allfällige Ausnahmen entscheidet die Vermietungskommission.

Der Verwendungszweck von Jokerzimmern wird im Mietvertrag festgehalten. Die Vermietungskommission überprüft regelmässig, ob der Verwendungszweck noch erfüllt ist. Ist der im Mietvertrag aufgeführte Verwendungszweck nicht mehr erfüllt, muss das Jokerzimmer innerhalb von sechs Monaten durch die Mieterin bzw. den Mieter gekündigt werden. Geschieht dies nicht, beantragt die Vermietungskommission bei der Gesewo die Kündigung des Jokerzimmers.

5 Weitere Bestimmungen

5.1 Belegungsvorschriften

Der Hausverein Giesserei verzichtet auf Belegungsvorschriften. Für subventionierte Wohnungen gelten die Anforderungen und Vermietungsgrundsätze der jeweiligen Subventionsgeber.

5.2 Nutzungsänderungen in Wohnungen

Grundsätzlich ist keine Nutzungsänderung des Mietobjekts oder Teilen davon erlaubt.

In begründeten Einzelfällen kann mit Einwilligung der Vorstände des Hausvereins Giesserei (immer) und der Gesewo (Nutzungsänderung des ganzen Mietobjekts) von dieser Regelung Abstand genommen werden. Ein Antrag muss über die Vermietungskommission gestellt werden.

5.3 Untervermietung

5.3.1 Schriftliche Zustimmung

Für die Untervermietung des ganzen Mietobjekts oder einzelner Räume (inkl. Jokerzimmer) sind die Zustimmung der Vermietungskommission und die schriftliche Zustimmung der Gesewo (mind. 30 Tage im Voraus) erforderlich.

5.3.2 Meldepflicht bei Wohngemeinschaften

Für Wohngemeinschaften, die als juristische Personen Mieter:innen sind, ist bei Untermieterwechseln mit gleichbleibenden Mietbedingungen keine schriftliche Zustimmung erforderlich, jedoch eine Meldung an die Vermietungskommission.

5.3.3 Gewerbliche Untervermietungen

Gewerbliche Untervermietungen (sehr kurze, wiederholte Untervermietungen als Geschäftsmodell, wie über Airbnb) sind nicht zulässig. Die Vermietungskommission und die Gesewo können befristete Ausnahmegewilligungen mit Auflagen erteilen.

5.3.4 Einzug von Familienangehörigen oder Lebenspartner:innen in die eigene Wohnung

Der Einzug von Familienangehörigen, Ehegatt:innen und Lebenspartner:innen bedarf weder der Zustimmung der Gesewo noch des Hausvereins, unabhängig davon, ob ein Untermietvertrag abgeschlossen wird oder nicht. Hauptmietende sind jedoch verpflichtet, eine entsprechende Meldung an die Vermietungskommission und die Gesewo zu machen.

5.4 Mietverträge

Mietverträge werden auf Antrag der Vermietungskommission von der Gesewo ausgestellt und verwaltet.

5.5 Wohnungstausch / Interner Wechsel

Der Abtausch von Wohnungen ist nur zwischen Mietparteien innerhalb des Hausvereins Giesserei möglich. Die Vergabekriterien gelten auch in diesen Fällen. Der Wohnungstausch erfolgt im normalen Übergabeverfahren: Kündigung und neuer Mietvertrag.

5.6 Umbauarbeiten / Dauerhafte Veränderung des Wohnraums

Um- und Ausbauarbeiten, Sonderwünsche und dauerhafte Veränderungen des Wohn- bzw. Mietobjekts müssen beim Hausverein Giesserei beantragt und durch die Gesewo schriftlich bewilligt werden.

Das Genehmigungsverfahren (bestehende Bauten / Projekte) wird gemäss Gesewo-Dokument „Mieterausbauten und Sonderwünsche – Grundsätze und Regeln“ durchgeführt.

Solange die Grundstruktur der Wohnung (z.B. Anzahl Zimmer) nicht geändert wird, entscheidet die Vermietungskommission.

5.7 Nutzungsbestimmungen Aussenräume

Die Nutzung der privaten (Wohnungen) und gewerblichen Aussenräume im Erdgeschoss der Giesserei wird durch folgende Bestimmungen geregelt. Nicht von dieser Regelung betroffen sind die öffentlich genutzten Aussenräume (Hof, Spielplatz, Durchgänge etc.).

- 1 Der Mieterin bzw. dem Mieter wird das Recht eingeräumt, den auf dem Plan des gemieteten Objektes eingezeichneten Platz mit dem dem Geschäftszweck dienenden bzw. privaten Material zu nutzen. Dauerhafte Veränderungen müssen gemäss Reglement „Mieterausbau und Sonderwünsche“ bei der Vermietungskommission beantragt werden.
- 2 Allfällige Bewilligungen, insbesondere gewerbliche, müssen durch die Mieterin bzw. den Mieter bei der zuständigen Behörde der Stadt Winterthur beantragt werden. Die anfallenden Gebühren gehen zu Lasten der Mieterin bzw. des Mieters.
- 3 Die Mieterin bzw. der Mieter ist dafür besorgt, dass die Aussenräume gereinigt und, sofern für die allgemeine Sicherheit nötig, vom Schnee geräumt sind und ein gepflegtes Erscheinungsbild abgeben. Auf die Nachbarschaft ist Rücksicht zu nehmen.

5.8 Wohnungsübergabe / Wohnungsabnahme

Die Wohnungsübergabe und die Wohnungsabnahme erfolgen durch die Gesewo, auf deren Wunsch unter Einbezug der Vermietungskommission.

5.9 Entscheidungsinstanzen / Rekurs

Wohnungen werden auf Antrag der Vermietungskommission von der Gesewo an die Mieterinnen und Mieter vergeben. Gegen den Antrag der Vermietungskommission besteht kein Rekursrecht.

5.10 Nicht geregelte Fälle

Bei Streitigkeiten oder Härtefällen, die durch dieses Reglement nicht erfasst werden, entscheidet der Vorstand des Hausvereins Giesserei in Zusammenarbeit mit der Gesewo abschliessend.

6 Geltung

Dieses Vermietungsreglement wurde an der Mitgliederversammlung vom 9. Juni 2023 genehmigt. Es tritt sofort in Kraft und gilt für alle nach dem 9. Juni 2023 abgeschlossenen Mietverträge.

Versionskontrolle, Änderungsprotokoll

Version	Datum	Bearbeitet von	Bemerkungen/Art der Änderung
0.1	20.01.2011	paul wirz	Arbeitspapier der Vkom zur Vernehmlassung
0.2	23.02.2011	Vkom	Überarbeitete Version des Arbeitspapiers
0.3	24.02.2011	Vkom	Entwurf zur Vorlage an die MV mgh_Giesserei
1.0	28.02.2011	Vkom	Vermietungsreglement; genehmigt durch Mitgliederversammlung Hausverein mgh; 25.02.2011
2.0a	09.07.2013	Vkom	Entwurf Vkom zur Vernehmlassung: Anpassungen - Generelle Anforderungen, Vergabekriterien, Untervermietung
2.0	08.10.2013	Vkom	Vermietungsreglement; genehmigt durch Mitgliederversammlung Hausverein Giesserei; 04.10.2013
2.1	15.10.2013	Vkom	Kleine redaktionelle Überarbeitung;
2.2	27.10.2013	Vkom	kleine redaktionelle Überarbeitung; grösser als 6 Monate, kleiner als...
2.3	05.11.2013	paul wirz	Bereinigung der Anhänge zum Vermietungsreglement
2.4a	11.03.2014	Vkom	Entwurf zu Vorlage an MV Hausverein Giesserei: 23.03.2014: Neues Kapitel 5.8 ‚Nutzungsbestimmungen Aussenräume‘ Überarbeitung Kapitel 5.2 ‚Nutzungsänderung in Wohnungen‘ Überarbeitung Kapitel 5.6 ‚Wohnungstausch/Interner Wechsel‘
2.4	23.05.2014	Vkom	Vermietungsreglement genehmigt: MV Hausverein Giesserei: 23.03.2014 Neues Kapitel 5.8 ‚Nutzungsbestimmungen Aussenräume‘ Überarbeitung Kapitel 5.2 ‚Nutzungsänderung in Wohnungen‘
2.5	10.07.2015		Neue Bestimmungen zur Vergabe an interne BewerberInnen, zum Vergabekriterium Autobesitz und zur Vergabe von Auto-Parkplätzen genehmigt durch die Mitgliederversammlung vom 10. Juli 2015
3.0	28.06.2019		Revision durch die Mitgliederversammlung vom 28. Juni 2019 genehmigt
4.0	09.06.2023	Vkom	Revision durch die Mitgliederversammlung vom 9. Juni 2023 genehmigt