

Reglement für die Vermietung von Wohn- und Geschäftsräumen sowie weiteren Mietobjekten

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

Diese Grundsätze umfassen:

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.....	2
3	Wohnungsvergabe	3
3.1	Grundsätzliche Bestimmungen und Zielsetzungen	3
3.2	Altersdurchmischung als Vergabekriterium.....	3
3.3	Autobesitz als Vergabekriterium	3
3.4	Weitere Vergabekriterien	3
4	Vermietung von besonderen Räumen und Nebenanlagen.....	3
4.1	Vermietung von Gewerberäumen.....	3
4.2	Vermietung von Tiefgaragenplätzen.....	3
4.2.1	Grundsatz	4
4.2.2	Vergabekriterien für Tiefgaragenplätze	4
5	Weitere Bestimmungen	4
5.1	Belegungsvorschriften.....	4
5.2	Nutzungsänderungen in Wohnungen	4
5.3	Vorschlagsrecht für Nachbarinnen und Nachbarn	4
5.4	Untervermietung.....	4
5.4.1	Schriftliche Zustimmung	4
5.4.2	Meldepflicht bei Wohngemeinschaften	5
5.4.3	Gewerbliche Untervermietungen	5
5.4.4	Aufnahme von Familienangehörigen oder Lebenspartnern in der Wohnung	5
5.5	Mietverträge	5
5.6	Wohnungstausch / Interner Wechsel.....	5
5.7	Umbauarbeiten / Dauerhafte Veränderung des Wohnraums	5
5.8	Nutzungsbestimmungen Aussenräume	5
5.9	Wohnungsübergabe / Wohnungsabnahme	6
5.10	Entscheidungsinstanzen / Rekurs	6
5.11	Nicht geregelte Fälle	6
6	Geltung.....	6
	Versionskontrolle, Änderungsprotokoll	6

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 und des Vorstandes der Gesewo, dieses Reglement sowie sämtliche andere Reglemente des Hausvereins Giesserei bindend. Ferner gelten die 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 gewähren, können sie einen Antrag auf einen Beitrag aus dem Pflichtdarlehensfond 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.

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

3.2 Altersdurchmischung als Vergabekriterium

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

3.3 Autobesitz als Vergabekriterium

An BewerberInnen, die ein Auto besitzen und nicht auf ein Auto angewiesen sind, werden in der Regel keine Wohnungen vergeben.

Wohnungen können an BewerberInnen vergeben werden, die aus folgenden Gründen auf ein eigenes Auto angewiesen sind:

- Gehbehinderung mit Parkkarte
- Berufliche Gründe (Transporte, Aussendienst, Verfügbarkeit rund um die Uhr, Nacht-Schichtarbeit)
- wegen der regelmässigen Betreuung von Angehörigen zu nicht voraussehbaren Zeiten.

Diese Bedingungen gelten für alle Personen des betreffenden Haushalts.

3.4 Weitere Vergabekriterien

Die Reihenfolge der Kriterien zeigt keine Gewichtung an.

- Anzahl Personen pro Wohnung
 - Dauer der Mitgliedschaft bei der Genossenschaft Gesewo
 - Dringlichkeit des Wohnungswechsels
 - Integrationswille in die Hausgemeinschaft
 - Vorschläge der Nachbarinnen und Nachbarn
 - Wohnform: (Familien mit Kindern, Wohngemeinschaft, Einzelhaushalt, etc.)
- Für siedlungsinterne BewerberInnen:
- Einsatz in der Siedlung und/oder in der Gesewo

4 Vermietung von besonderen Räumen und Nebenanlagen

4.1 Vermietung von Gewerberäumen

Für die Vergabe von Gewerberäumen ist die Vermietungskommission zuständig. Sie schlägt der Gesewo die bevorzugte Mieterschaft für ein bestimmtes Objekt vor. Bei der Vergabe richtet sich die Vermietungskommission nach dem Kredo. Mieterinnen und Mieter müssen Genossenschaftsmitglied sein.

4.2 Vermietung von Tiefgaragenplätzen

4.2.1 Grundsatz

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

4.2.2 Vergabekriterien für Tiefgaragenplätze

Die wenigen verfügbaren Parkplätze werden vorrangig vermietet an Personen, die gemäss den Kriterien von Ziffer 3.3 auf ein eigenes Auto angewiesen sind. Dies gilt für NeuzuzügerInnen und für BewohnerInnen, welche erst im Laufe der Mietdauer die genannten Kriterien erfüllen.

Wenn für BewohnerInnen, welche die Kriterien erfüllen, kein Parkplatz zur Verfügung steht, werden BewohnerInnen, welche die Kriterien nicht erfüllen, gebeten, ihren Parkplatz zur Verfügung zu stellen.

BewohnerInnen, die ein Auto besitzen, sind verpflichtet, einen Parkplatz zu mieten. Es besteht kein Anspruch auf einen Parkplatz in der Tiefgarage der Giesserei. Die Vermietungskommission kann den Nachweis für die Miete eines Parkplatzes an einem andern Ort verlangen.

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 Vorschlagsrecht für Nachbarinnen und Nachbarn

Mieterinnen und Mieter haben bei der Neuvermietung benachbarter Wohnungen ein Vorschlagsrecht. Für diese Vorschläge gelten die gleichen Kriterien und Anforderungen wie für andere Bewerberinnen und Bewerber. Als benachbarte Wohnungen gelten:

- Wohnungen im gleichen Stockwerk und im gleichen Treppenhaus
- Wohnungen mit benachbarten Balkonen.

Die Vermietungskommission berücksichtigt nach Möglichkeit die Vorschläge der benachbarten Mieterinnen und Mieter und entscheidet über die Vergabe.

5.4 Untervermietung

5.4.1 Schriftliche Zustimmung

Für die Untervermietung des ganzen Mietobjekts oder einzelner Räume sind die schriftliche Zustimmung der Gesewo und eine Meldung an die Vermietungskommission erforderlich.

Die Zustimmung wird erteilt, wenn

- die Mieterin / der Mieter den Untermietvertrag vorlegt,
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich mit dem Hauptmietvertrag nicht missbräuchlich sind,

- dem Hausverein und der Gesewo aus der Untermiete keine wesentlichen Nachteile entstehen,
- bei einer Untermiete der ganzen Wohnung die MieterIn glaubhaft machen kann, dass sie nach Beendigung des Untermietverhältnisses, das auf längstens zwei Jahre befristet sein muss, in der Wohnung wieder Wohnsitz nehmen wird,
- die Untermieterin oder der Untermieter bei unbefristeten Untermietverhältnissen oder solchen-für einen Zeitraum von mehr als einem halben Jahr Mitglied des Hausvereins mit allen Rechten und Pflichten wird.

Einzelheiten sind im Gesewo-Dokument „Die Untermiete bei der Gesewo“ geregelt.

5.4.2 Meldepflicht bei Wohngemeinschaften

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

5.4.3 Gewerbliche Untervermietungen

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

5.4.4 Aufnahme von Familienangehörigen oder Lebenspartnern in der Wohnung

Familienangehörige, Ehegatten und Lebenspartner bedürfen keiner Zustimmung der Gesewo und des Hausvereines, unabhängig davon ob sie einen Untermietsvertrag abgeschlossen haben oder nicht. Sie dürfen ohne weiteres einziehen. Der Hauptmieter/ die Hauptmieterin ist jedoch verpflichtet, eine entsprechende Meldung an den Hausverein und die Gesewo zu machen.

5.5 Mietverträge

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

5.6 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.

5.7 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) erfolgt nach den im Gesewo-Dokument „Mieterausbauten und Sonderwünsche – Grundsätze und Regeln“ beschriebenen Verfahren.

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

5.8 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 Geschäftszweck dienenden bzw.

privaten Material zu nutzen. Dauerhafte Veränderungen müssen gemäss dem Reglement „Mieterausbau und Sonderwünsche“ bei der Vermietungskommission beantragt werden.

- 2 Allfällige Bewilligungen, insbesondere gewerbliche, müssen durch die Mieterin 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, so für die allgemeine Sicherheit nötig, vom Schnee geräumt sind und ein gepflegtes Erscheinungsbild abgeben. Auf die Nachbarschaft ist Rücksicht zu nehmen.

5.9 Wohnungsübergabe / Wohnungsabnahme

Die Wohnungsübergabe und die Wohnungsabnahme werden durch die Vermietungskommission geregelt.

5.10 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.

5.11 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

Die Mitgliederversammlung vom 28. 06. 2019 hat Änderungen zu den Art. 1.1, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4,3.1, 3.3, 3.4, 4.1, 5.1, 5.3, 5.4, 5.7,5.8, 5.11, 6 und 7 des Vermietungsreglements beschlossen. Sie treten sofort in Kraft.

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. 7. 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. 6. 2019		Revision durch die Mitgliederversammlung vom 28. Juni 2019 genehmigt.