



Belegungsrichtlinien

Verabschiedet an der GV vom 28. Mai 2015
mit kleinen Anpassungen an der Verwaltungssitzung
vom 19. November 2019

0. Vorbemerkung

Die Verwaltung legt der GV 2015 die ausgearbeiteten Belegungsrichtlinien zur Beurteilung vor. Die AG Nachhaltigkeit, welche dieses Papier ausgearbeitet hat, liess sich von der Frage leiten, wie Wohneinheiten bezüglich Grösse beschaffen sein sollen, damit den Nachhaltigkeitszielen gemäss Leitbild sowie dem spezifischen Raumbestand (aussergewöhnliche Raamtiefe) Rechnung getragen werden können. Die Arbeitsgruppe hat zwei Werkstätten durchgeführt und die Richtlinien mehrerer Genossenschaften zum Vergleich herangezogen.

1. Wohnraumbegrenzung auf 35m² pro Person

Gemäss Leitbild will die Genossenschaft Warmbächli «Voraussetzungen und Strukturen schaffen, damit die Bewohnenden einen Beitrag zur Umsetzung einer 2000 Watt-Gesellschaft leisten können». Um einen solchen suffizienten Lebensstil zu erreichen, soll pro Person nicht mehr als 35m² qualitativ gute Wohnfläche genutzt werden (Flächenregelung). Diese Fläche beinhaltet neben den individuellen Wohnflächen auch den prozentualen Anteil an allen Gemeinschaftsräumen (ca. 2-8% der Gesamtfläche). In begründeten Fällen (aufgrund des Grundrisses oder in speziellen Wohneinheiten, (wie Cluster) sind Ausnahmen möglich. Die von einer Person beanspruchte Fläche darf jedoch maximal 40m² betragen.¹

2. Anwendung / Umsetzung der Massnahmen

2.1 Handhabung der Flächenregelung

Das bestehende Gebäude an der Güterstrasse 8 bietet punkto Raamtiefe eine planerische Herausforderung. Die Genossenschaft Warmbächli ist sich dieser Prämisse bewusst. Sie setzt sich jedoch mit grösster Sorgfalt ein, damit ihren Belegungs-Zielen höchste Priorität und möglichst getreue Umsetzung zukommen. Sollte der weitere Planungsverlauf zeigen, dass die Wohnraumziele vom Architekturbüro nicht wie gewünscht umgesetzt werden können, so behält sich die Verwaltung das Recht vor, in Absprache mit der AG Nachhaltigkeit die Obergrenzen des Pro-Kopf-Flächenverbrauchs nach oben zu korrigieren.

2.2 Planung und Ausrichtung der Wohneinheiten

In der aktuellen Vorstudie der BHSF-Architekten sind einzelne Wohneinheiten geplant (wie beispielsweise eine 2.5 Zimmer-Wohnung mit einer Gesamtgrösse von 60m²; 2. OG), welche die Flächenregelung der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli massiv verletzen würden (wenn z.B. nur eine Person in einer 2.5 Zimmerwohnung wohnt).

Eine gangbare Variante, Raamtiefen des bestehenden Gebäudeteils mit den Wohnflächen-Zielen zu harmonisieren, wäre, solche Wohneinheiten mit dem Zusatz zu planen, die Zimmerregelung (Zimmer-1 = Anzahl Bewohnernde; siehe Punkt 3) anzupassen. Dies würde bedeuten, dass für Wohnungen mit *Über-Wohnflächen*

¹ Diese Flächenregelung wird (wie bei anderen Genossenschaften auch üblich) während der Planungsphase zuhanden der Architekten verwendet. Nach dem Bau soll diese Wohnraumbegrenzung nur noch bei der Belegungs-Einschätzung von experimentellen Wohnflächen (wie Wohnhallen) genutzt werden.

der jeweilige Wohnungsvertrag durch den Passus erweitert werden müsste, der eine entsprechend höhere Mindestbelegung (im Falle der 2.5 Zimmer-Wohnung also 2 Personen) verlangt.

Die weiteren Punkte der Belegungsrichtlinien sollen als Grundlagen ins Vermietungsreglement einfließen und haben für die weitere Planung keine weitere Relevanz.

3. Zimmerregelung

Die Mindestanzahl der Personen, die in einer Wohnung leben, soll knapp der Anzahl der Zimmer entsprechen. Pro Gesamtwohnung ist ein Gemeinschaftszimmer vorgesehen, in grösseren Einheiten (ab 9 Zimmer) zwei bis max. drei Gemeinschaftszimmer. Bad, Küche und Gang gelten nicht als Zimmer. Ebenfalls müssen für die Erstellung des Wohnungskataloges Faktoren wie Belichtung oder spezielle Grundrisse berücksichtigt werden.

Beispiele und Ausgestaltung der Mindestbelegung:

Bis 8 Zimmer: Bewohnende = Zimmeranzahl minus 1 → In einer 4 oder 4,5 Zimmer-Wohnung sollen mind. 3 Personen wohnen.

Ab 9 Zimmer: Bewohnende = Zimmeranzahl minus 2 → In einer 10 Zimmer-Wohnung sollen mind. 8 Personen wohnen

Ab 13 Zimmer: Bewohnende = Zimmeranzahl minus 3

4. Wohnungskatalog

Ein Wohnungskatalog wird zukünftig die Vermietungskriterien zusammenfassen und die Grundlage für die Erst- und Weitervermietung aller Wohnungen bilden. Im Wohnungskatalog wird die Mindestbelegung für jede einzelne Wohnung festgehalten. Die für die einzelnen Wohnungen geltenden Mindestbelegungen werden in den jeweiligen Mietverträgen festgehalten.

5. Arbeiten im Wohnraum

Wohnraum soll grundsätzlich nicht als Arbeitsraum vermietet werden. Die Genossenschaft Warmbächli trägt dem Bedürfnis, Wohnen und Arbeiten kombinieren zu können dadurch Rechnung, dass im Gewerberaum Platz geschaffen werden soll für Gemeinschaftsbüros, Atelierplätze etc.

6. Unterbelegung

Ist die Anzahl Personen in einer Wohnung geringer als im Katalog festgelegt, so gilt die Wohnung als unterbelegt und die Belegungsrichtlinien als verletzt. Sollte es zu keiner Anpassung der Mietsituation kommen, bedeutet dies, dass das Mietverhältnis im äussersten Notfall aufgelöst werden kann. Bei der Beurteilung von Unterbelegung muss der spezifischen Situation und dem Wohl der jeweiligen Wohngemeinschaft Rechnung getragen werden.

Weitere Bestimmungen sowie Präzisierungen werden im Vermietungsreglement aufgeführt.