Bachelor-Thesis an der Hochschule Luzern - Technik & Architektur

Titel	**Daran, Darin, Dazwischen, Dazu – Gemeinsam durch die nächste Etappe**
Diplomandin/Diplomand	**Wyssen, Nicole**
Bachelor-Studiengang	**Bachelor Architektur**
Semester	**FS24**
Dozentin/Dozent	**Bellorini, Pascale**
Expertin/Experte	**Beutler, Martin**

Abstract Deutsch

Die Siedlung Büttenenhalde wurde über Jahrzehnte hinweg in mehreren Etappen durch Walter Rüssli errichtet. Der Vorteil dieser Vorgehensweise liegt darin, dass sie es ermöglicht, kontinuierlich auf die aktuellen Bedürfnisse der Zeit einzugehen und weiter zu bauen. Nun ist es an der Zeit für die nächste Etappe, die eine Überarbeitung der ersten Etappe vorsieht. Ziel ist es, die Siedlung in einem fortlaufenden Prozess an die neuen Bedürfnisse anzupassen.

Die Büttenenhalde erscheint als eine Art Insel. Viele alltägliche Bedürfnisse wie das Einkaufen oder das Finden von Begegnungsräumen bleiben unerfüllt. Deshalb setzt sich das Projekt dafür ein, die Siedlung mit neuen Nutzungen und Angeboten zu bereichern, um kurze Wege und ein vielfältiges Gemeinschaftsleben zu ermöglichen. Öffentliche und gemeinschaftliche Räume werden zur Keimzelle des Siedlungslebens, um Vereinsamung entgegenzuwirken und die Interaktion zu fördern.

Damit die öffentlichen Nutzungen und Gemeinschaftsflächen funktionieren braucht es einen deutlich erhöhten Nutzungsdruck, also mehr Bewohner:innen. Deshalb liegt ein weiterer Schwerpunkt auf der Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum, der den sich wandelnden Bedürfnissen der Bewohner:innen gerecht wird. Die bestehenden Grundrisse funktionieren gut und sind effizient. Vorhandene Wohnungen haben aber momentan Teils eine niedrige Belegungsrate, da viele Zimmer mit Wohnnebennutzungen bespielt werden. Bewohner:innen sollen unterstützt werden, ihre zu grossen Wohnungen für junge Familien freizugeben. Dies soll durch ein erweitertes gemeinschaftlich genutztes Angebot und klaren Regeln innerhalb der neu gegründeten Genossenschaft möglich werden. Vereinzelt werden bestehende Wohnungen umgewandelt, um Platz für neue Nutzungen und Durchgänge zu schaffen. Als Ausgleich werden die bestehenden Dachflächen für zusätzliche Wohnungen genutzt, sodass sich die Bewohner:innen vermehrt auf der Erdgeschossebene treffen können, denn Stadt entsteht am Boden.

Das Ziel des Projekts ist es, diese Siedlung nicht nur als einen Ort zum Wohnen, sondern als einen Ort zum Leben zu gestalten - ein Ort, der den Bedürfnissen und Wünschen seiner Bewohner:innen gerecht wird.

Alle Rechte vorbehalten. Die Arbeit oder Teile davon dürfen ohne schriftliche Genehmigung der Rechteinhaber weder in irgendeiner Form reproduziert noch elektronisch gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Sofern die Arbeit auf der Website der Hochschule Luzern online veröffentlicht wird, können abweichende Nutzungsbedingungen unter Creative-Commons-Lizenzen gelten. Massgebend ist in diesem Fall die auf der Website angezeigte Creative-Commons-Lizenz.

Abstract Englisch
The Büttenenhalde estate was built in several stages over decades by Walter Rüssli. The advantage of this approach is that it makes it possible to continuously respond to the current needs of the time and continue building. The time has now come for the next stage, which involves a revision of the first stage. The aim is to adapt the development to new needs in an ongoing process.

The Büttenenhalde appears to be a kind of island. Many everyday needs, such as shopping or finding places to meet, remain unfulfilled. This is why the project is committed to enriching the estate with new uses and offerings in order to enable short distances and a diverse community life. Public and communal spaces will become the nucleus of life on the estate in order to counteract isolation and promote interaction.

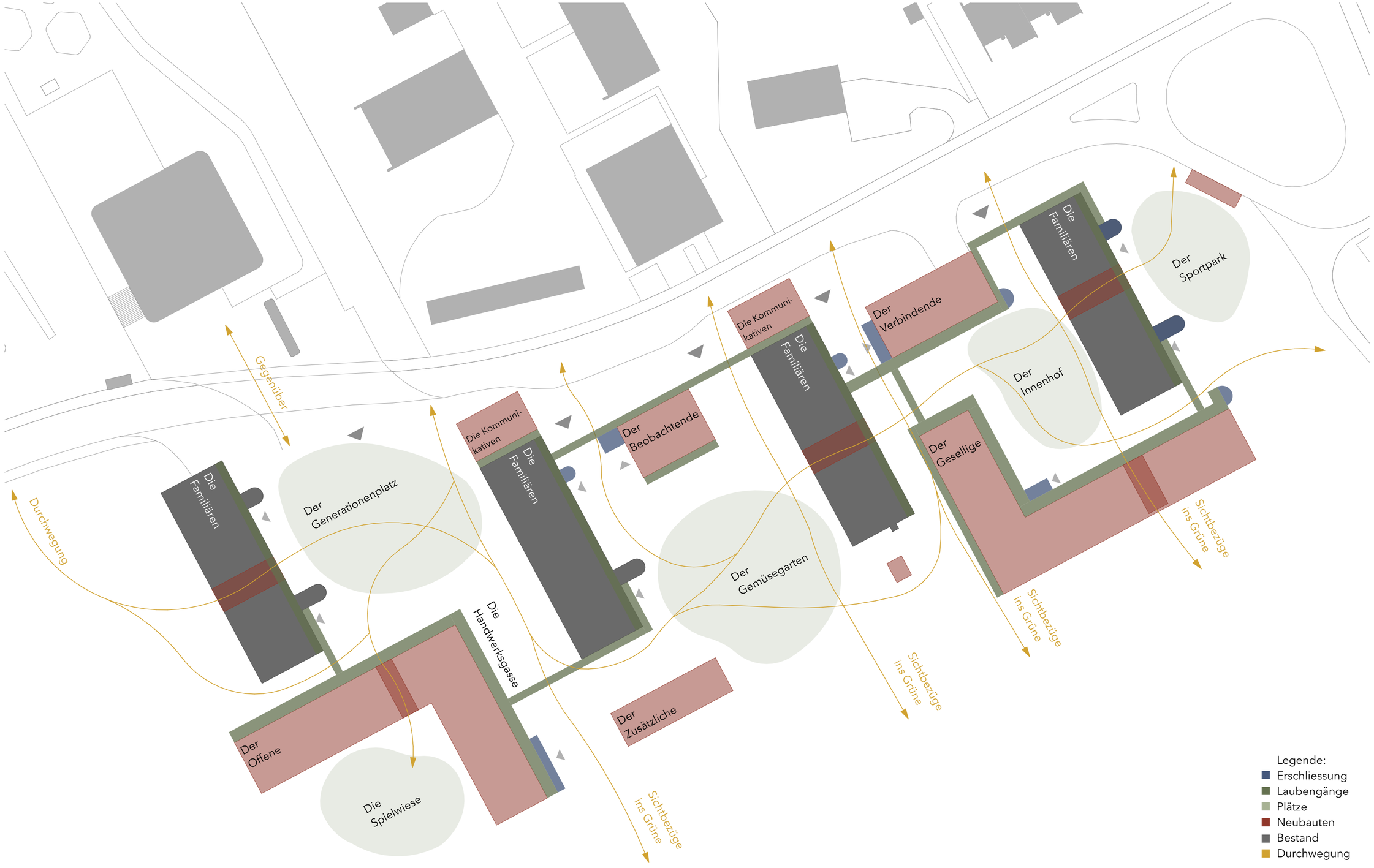
In order for the public uses and communal areas to function, there needs to be a significant increase in usage pressure, i.e. more residents. Another focus is therefore on creating more affordable living space that meets the changing needs of residents. The existing floor plans work well and are efficient. However, some of the existing apartments currently have a low occupancy rate, as many rooms are used for ancillary residential purposes. Residents should be supported in releasing their oversized apartments for young families. This should be made possible through an expanded shared offer and clear rules within the newly founded cooperative. In some cases, existing apartments will be converted to create space for new uses and passageways. To compensate for this, the existing roof areas will be used for additional apartments so that residents can increasingly meet on the first floor level.

The aim of the project is to design this development not just as a place to live, but as a place to be - a place that meets the needs and wishes of its residents.

Ort, Datum Randa, 14.Juni 2024
© Nicole Wyssen, Hochschule Luzern – Technik & Architektur

Schwarzplan Mst. 1:5'000

Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024 | Daran, Darin, Dazwischen, Dazu
Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews

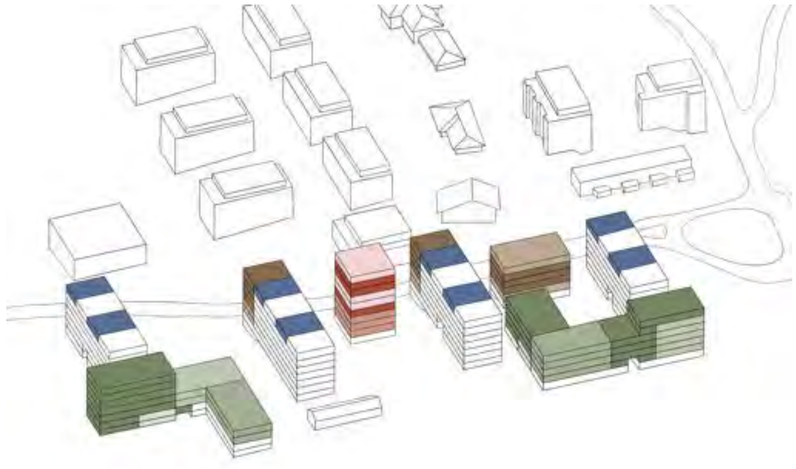


Gesamtarealplan Mst. 1:500

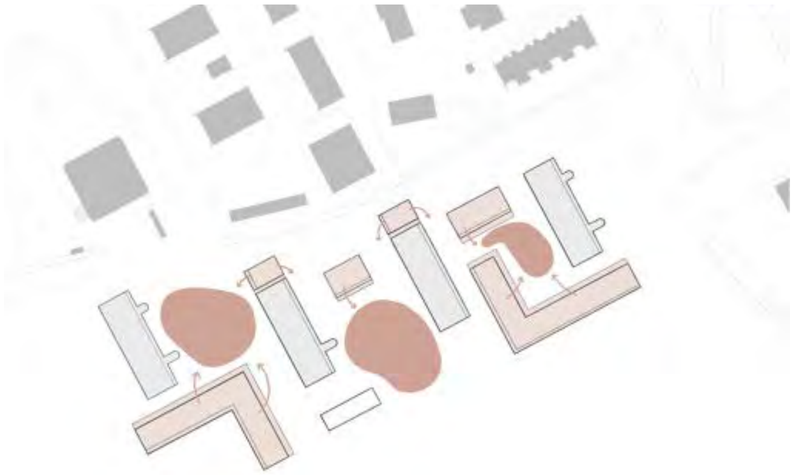
Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024 | Daran, Darin, Dazwischen, Dazu
Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews

Nutzungsverteilung

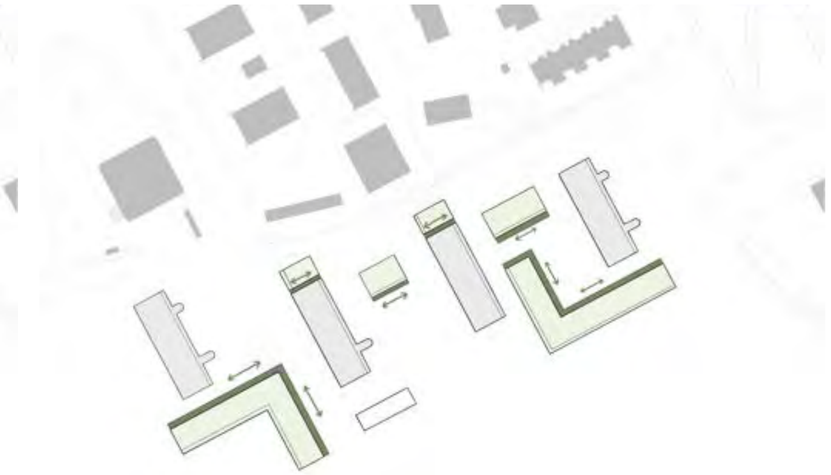
Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024 | Daran, Darin, Dazwischen, Dazu
Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews



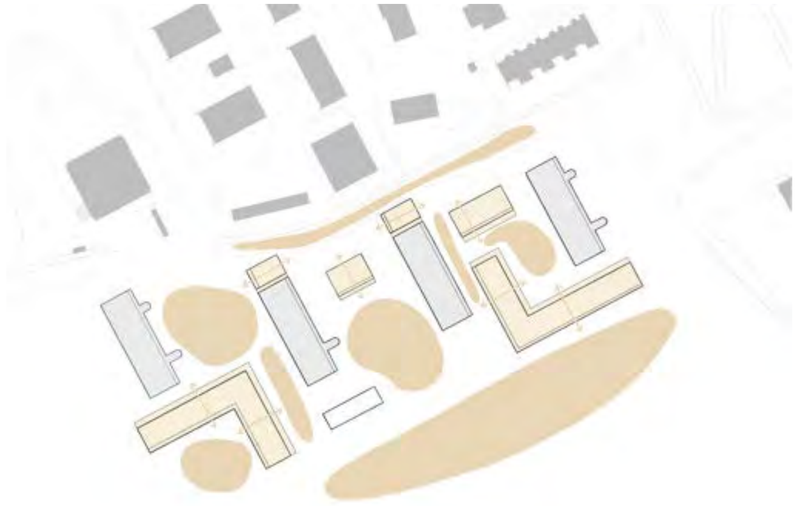
Anzahl Wohnungstypen



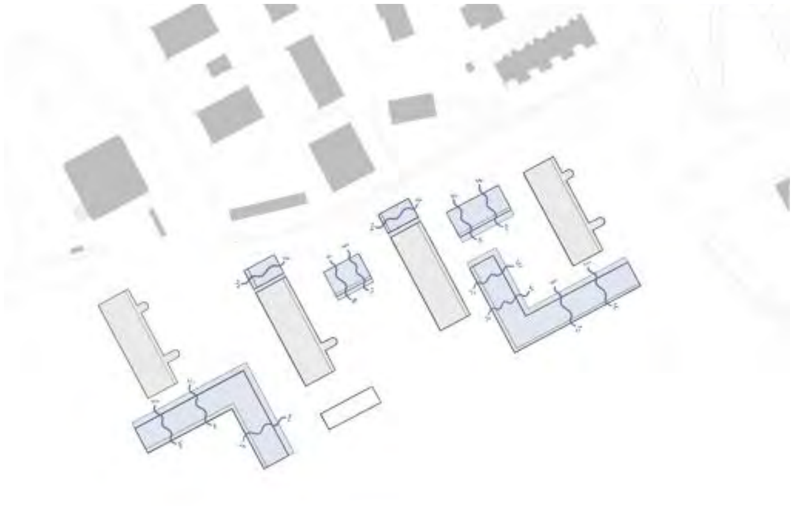
Ausrichtung auf Platz



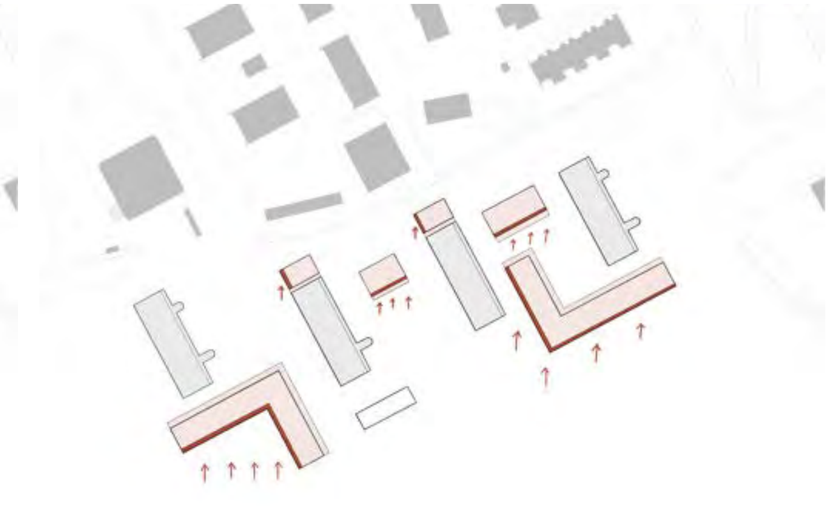
Erschliessung über Laubengänge



Zweiseitiger Bezug



Querlüftung



Pufferzone nach Süden

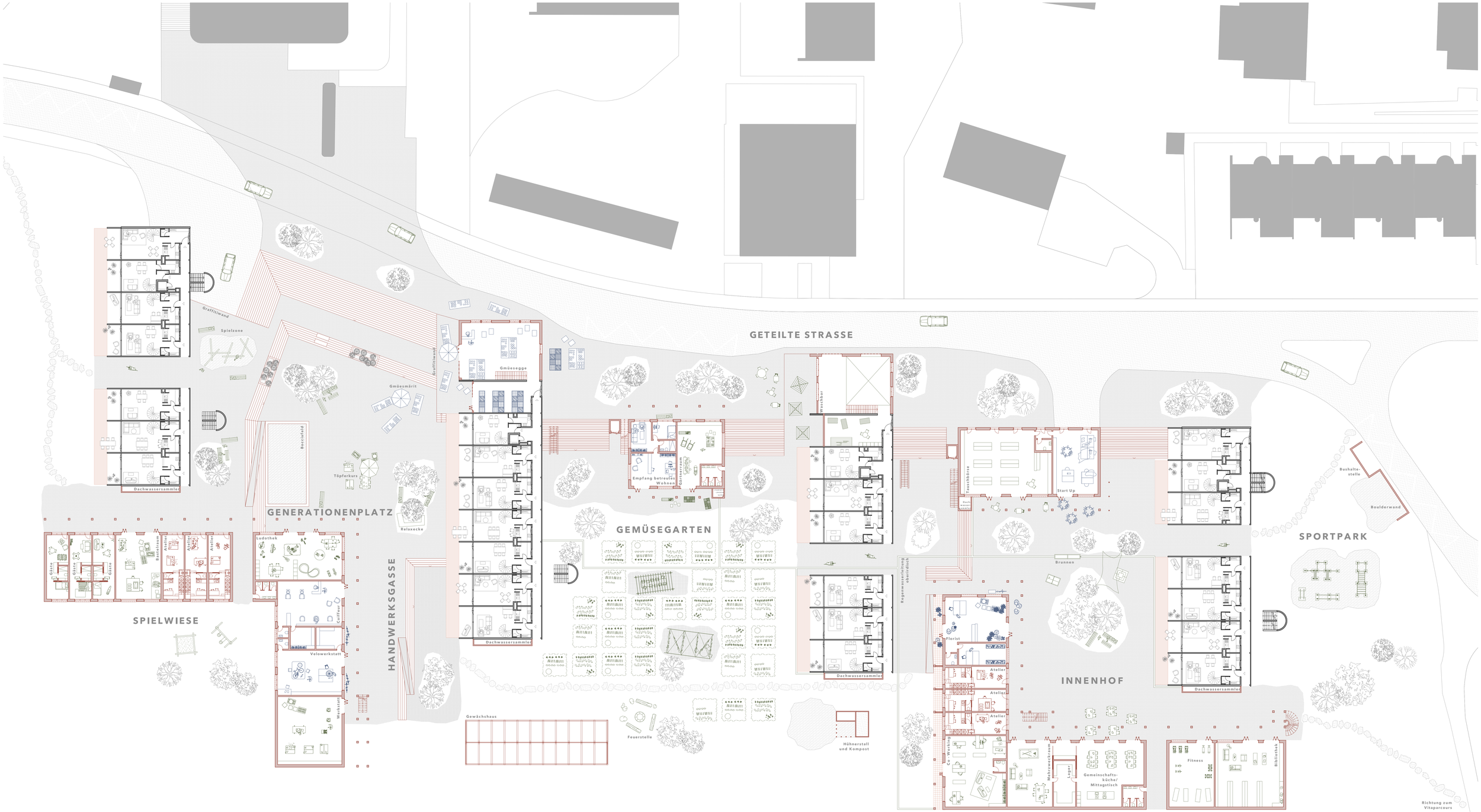
Grundrissregeln

Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024 | Daran, Darin, Dazwischen, Dazu
Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews

Eingang
Keller
Keller
Velo
Kehr-richt
Kehr-richt
Kinderwagen
Keller
Keller
Keller
Keller
Keller
Installationen
Schleuse
Schutzraum
Schutzraum
Gmüsegge
Eingang
Keller
Keller
Velo
Kehr-richt
Kehr-richt
Kinderwagen
Keller
Keller
Keller
Keller
Keller
Installationen
Schleuse
Schutzraum
Schutzraum
Briefkästen
Velo
Waschbar
Eingang
Keller
Keller
Velo
Kehr-richt
Kehr-richt
Kinderwagen
Keller
Keller
Keller
Keller
Keller
Installationen
Schleuse
Schutzraum
Schutzraum
Verwurzelung Bäume
Briefkästen
Velo
Eingang
Keller
Keller
Velo
Kehr-richt
Kehr-richt
Kinderwagen
Keller
Keller
Keller
Keller
Keller
Installationen
Schleuse
Schutzraum
Schutzraum

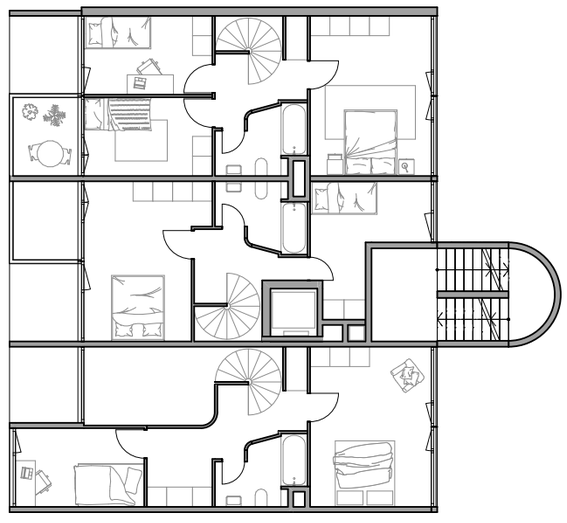
1.Untergeschoss Mst. 1:200

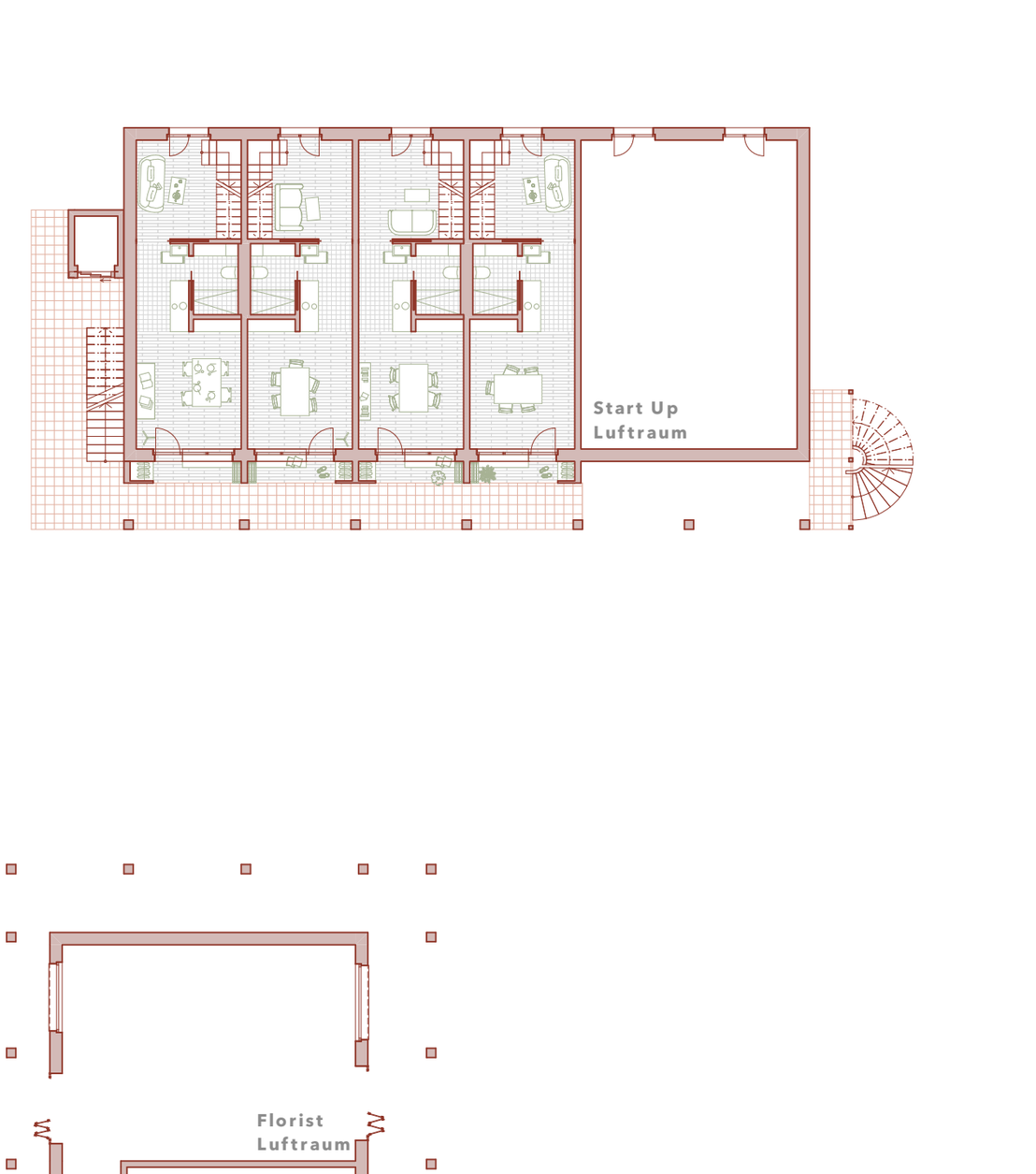
Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024 | Daran, Darin, Dazwischen, Dazu
Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews



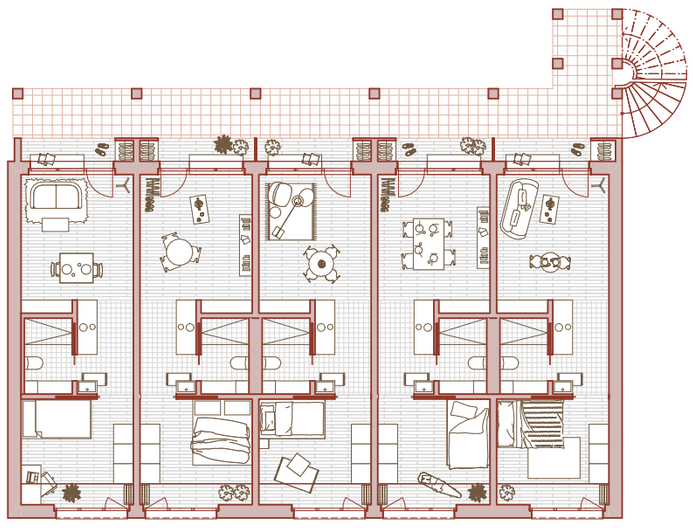
Erdgeschoss Mst. 1:200

Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14.Juni 2024 | Daran, Darin, Dazwischen, Dazu
Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews



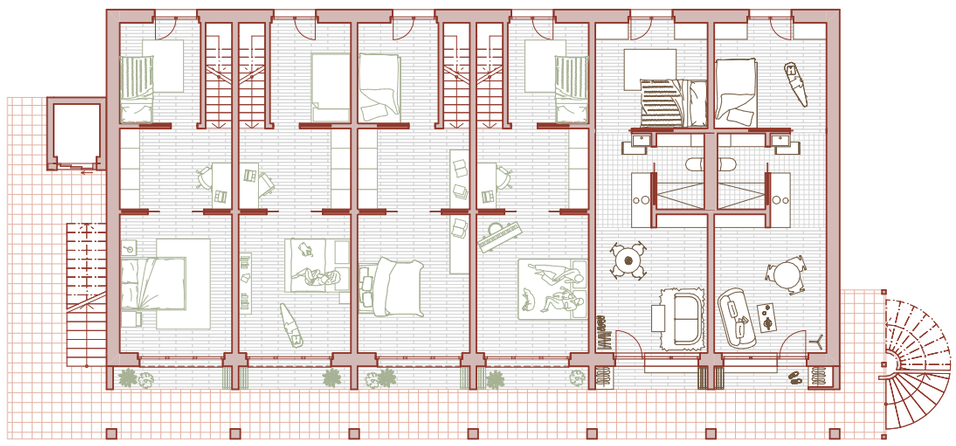


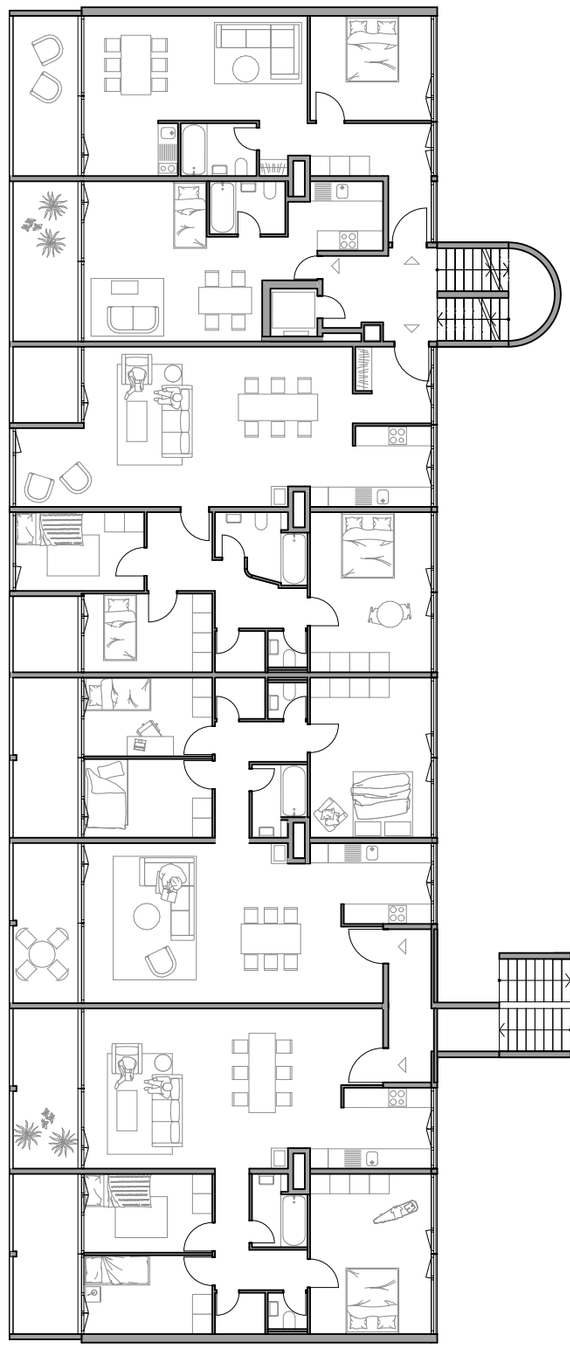
INNENHOF



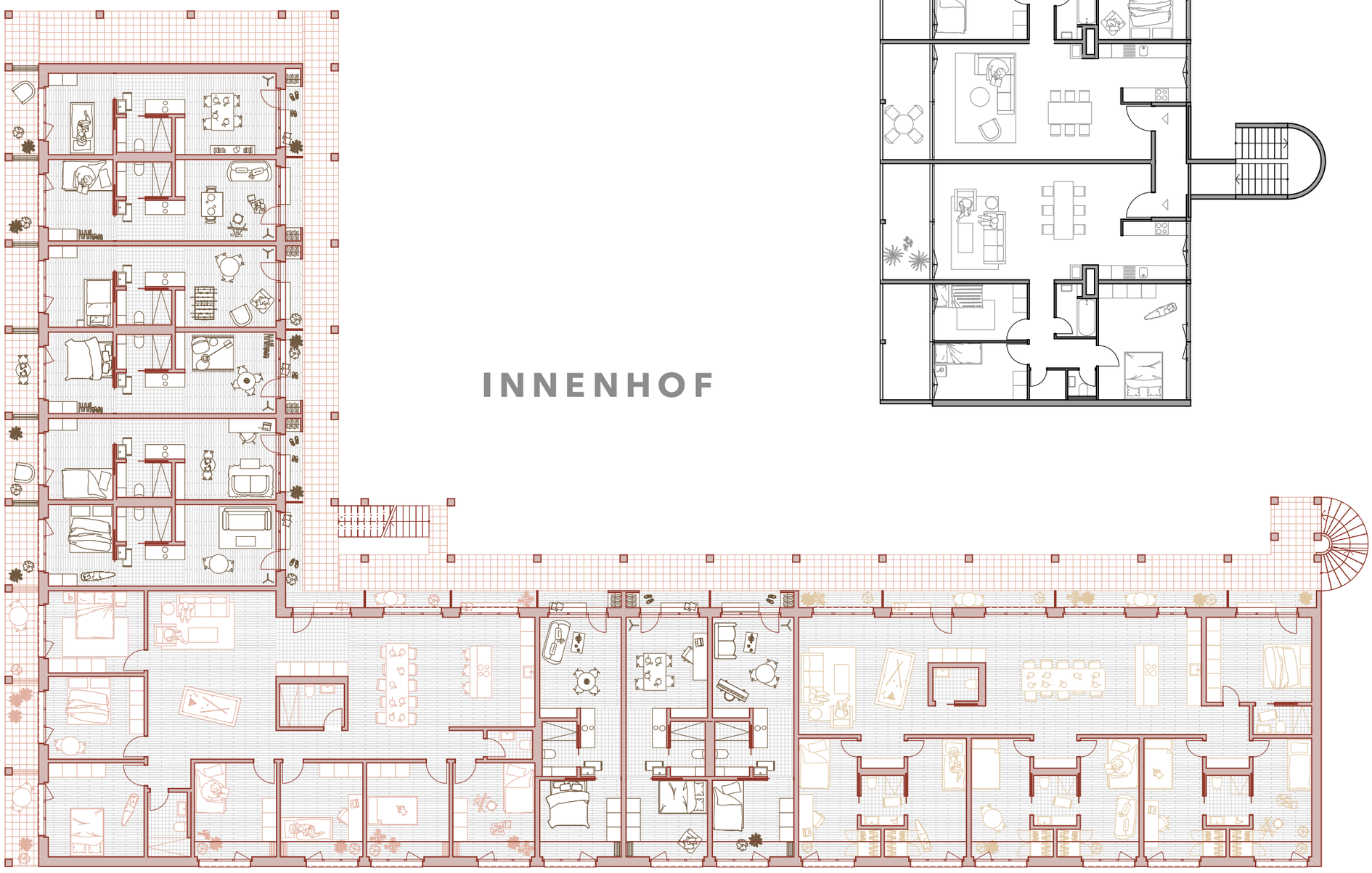
1.Obergeschoss Mst. 1:200

Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024 | Daran, Darin, Dazwischen, Dazu
Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews





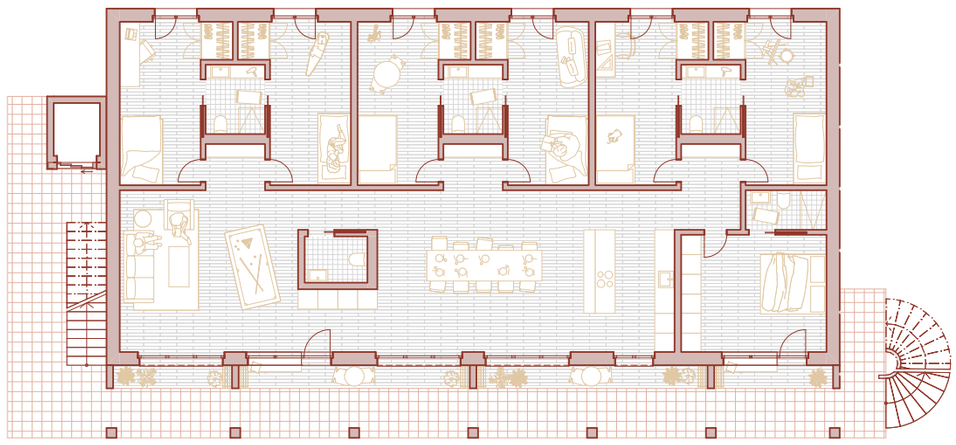
INNENHOF

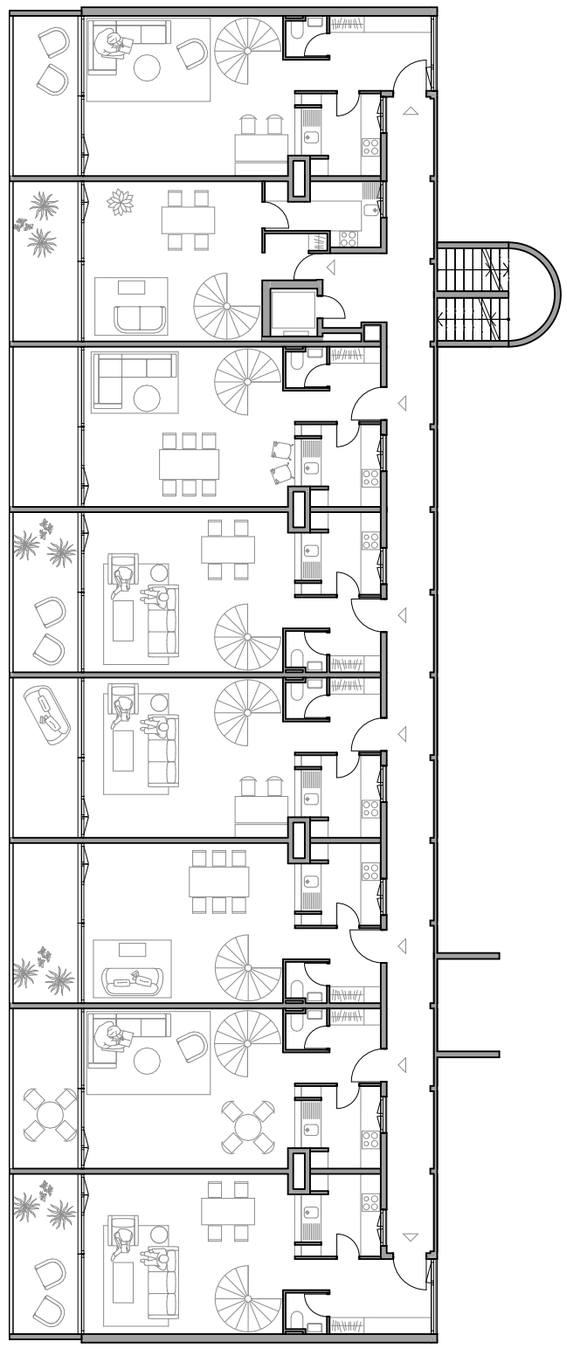


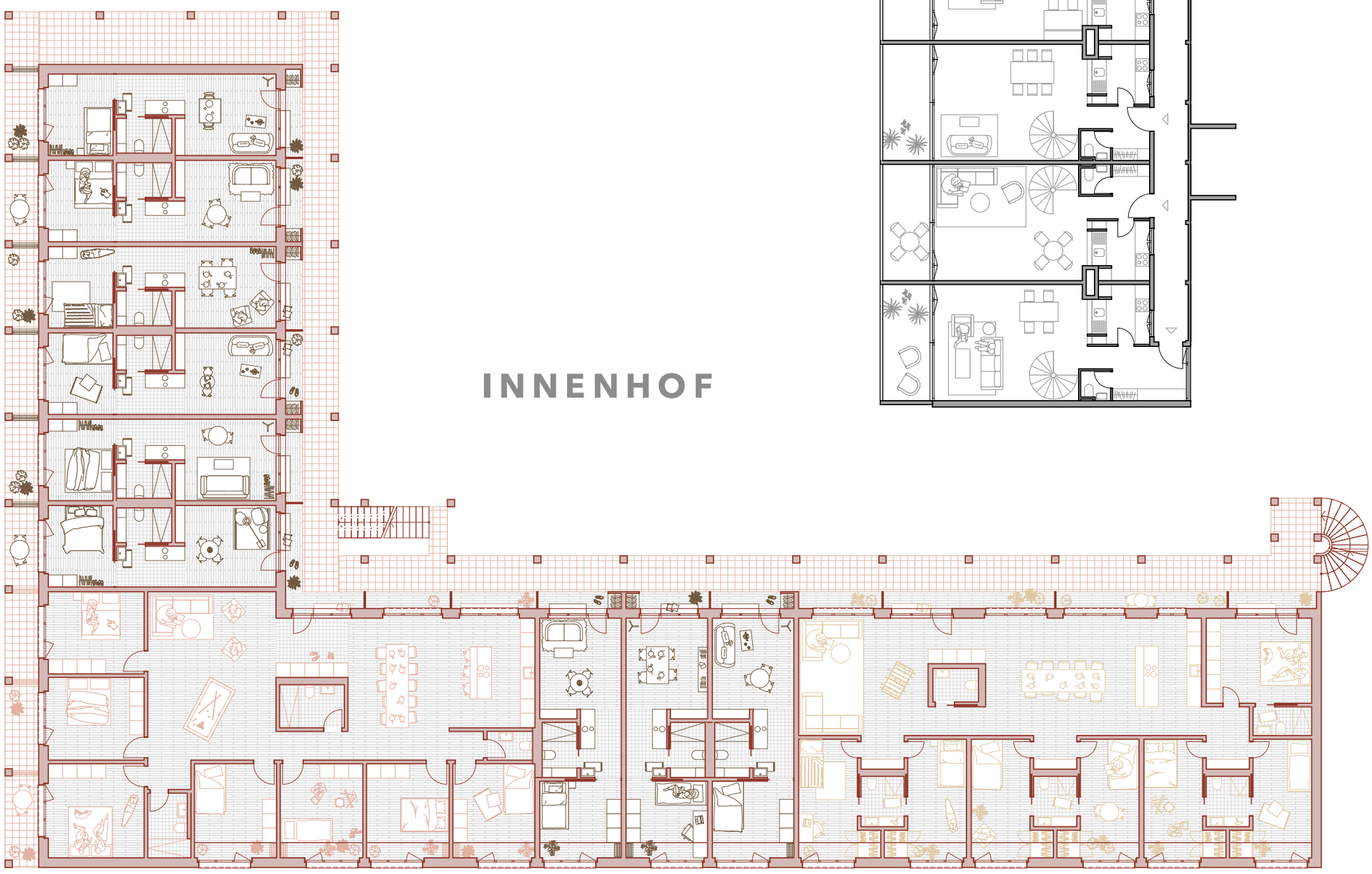
2.Obergeschoss Mst. 1:200

Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024 | Daran, Darin, Dazwischen, Dazu

Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews





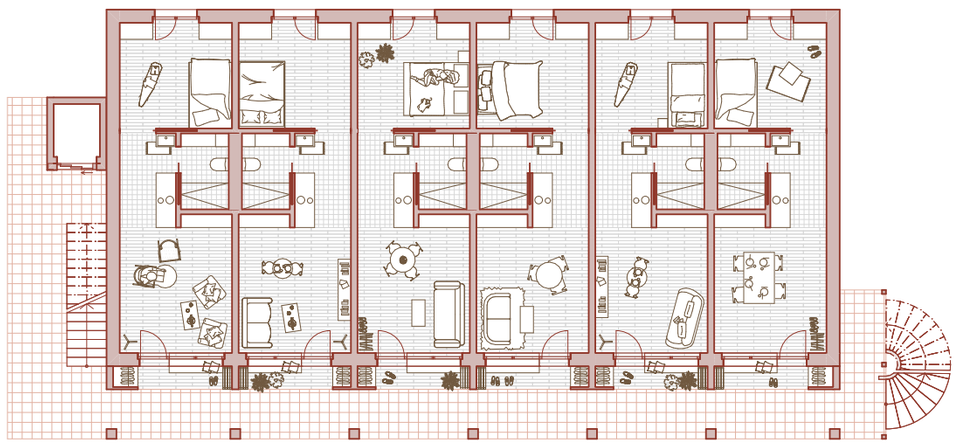


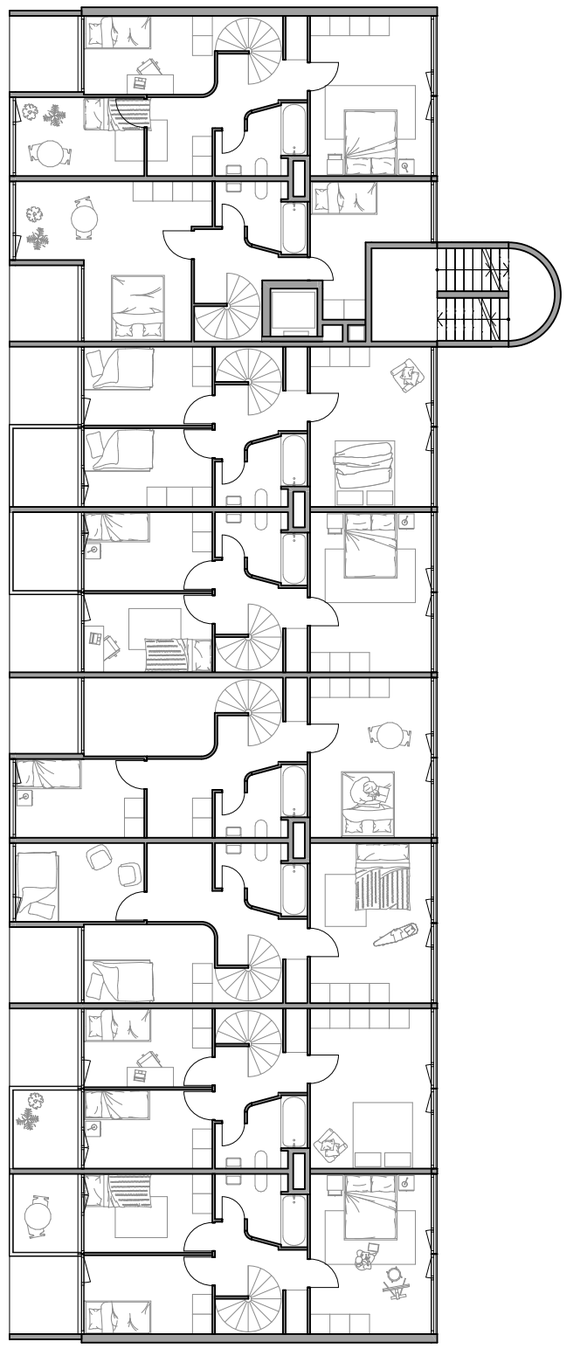
INNENHOF

3.Obergeschoss Mst. 1:200

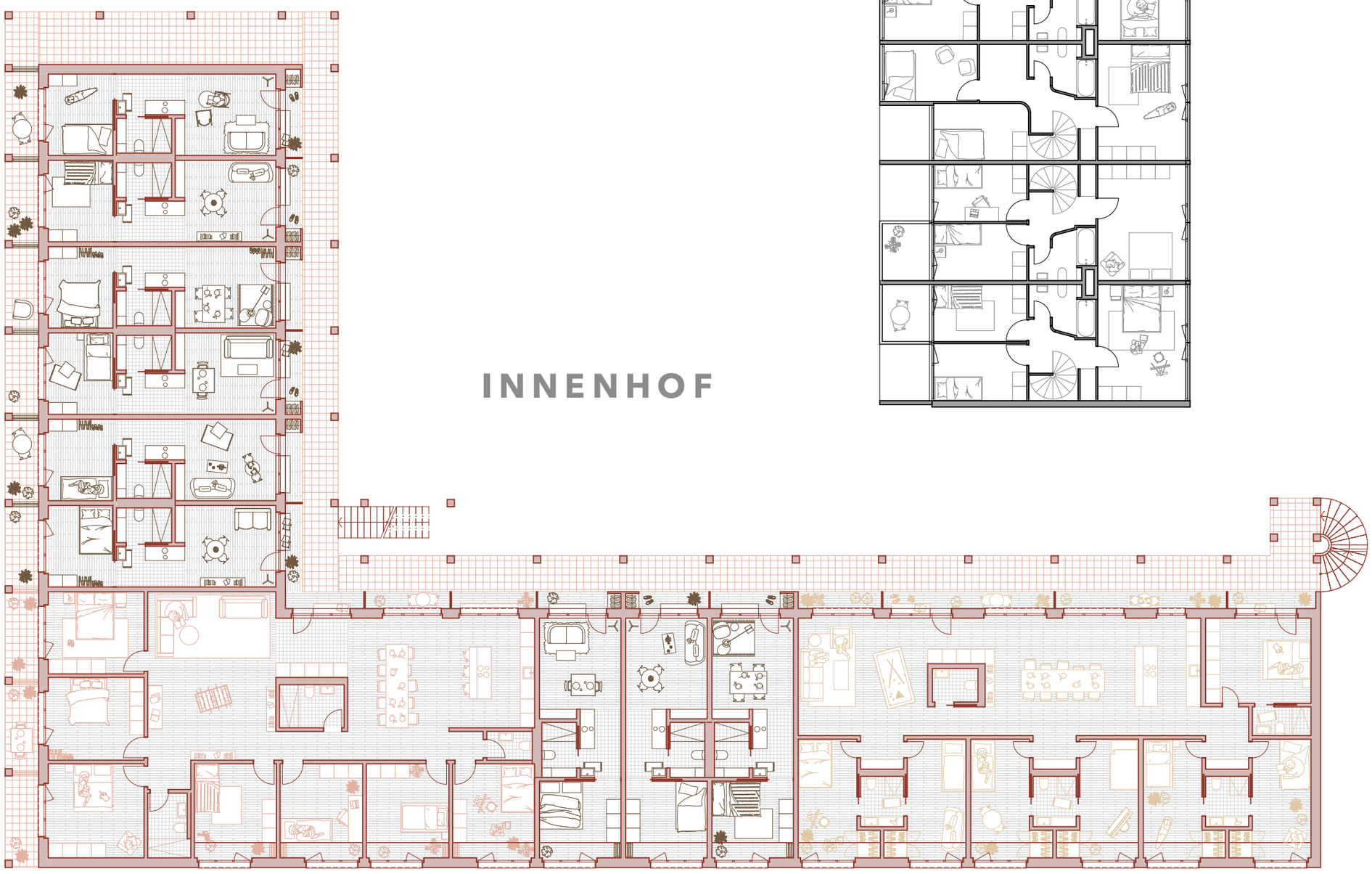
Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024 | Daran, Darin, Dazwischen, Dazu

Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews





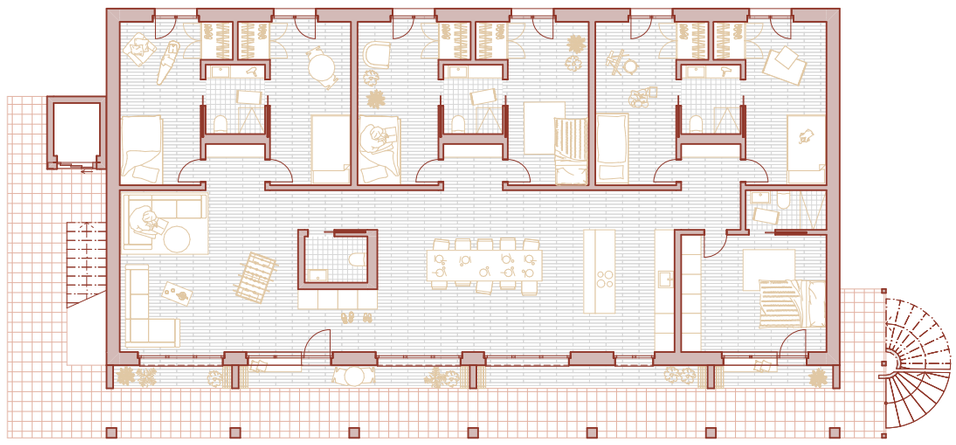
INNENHOF

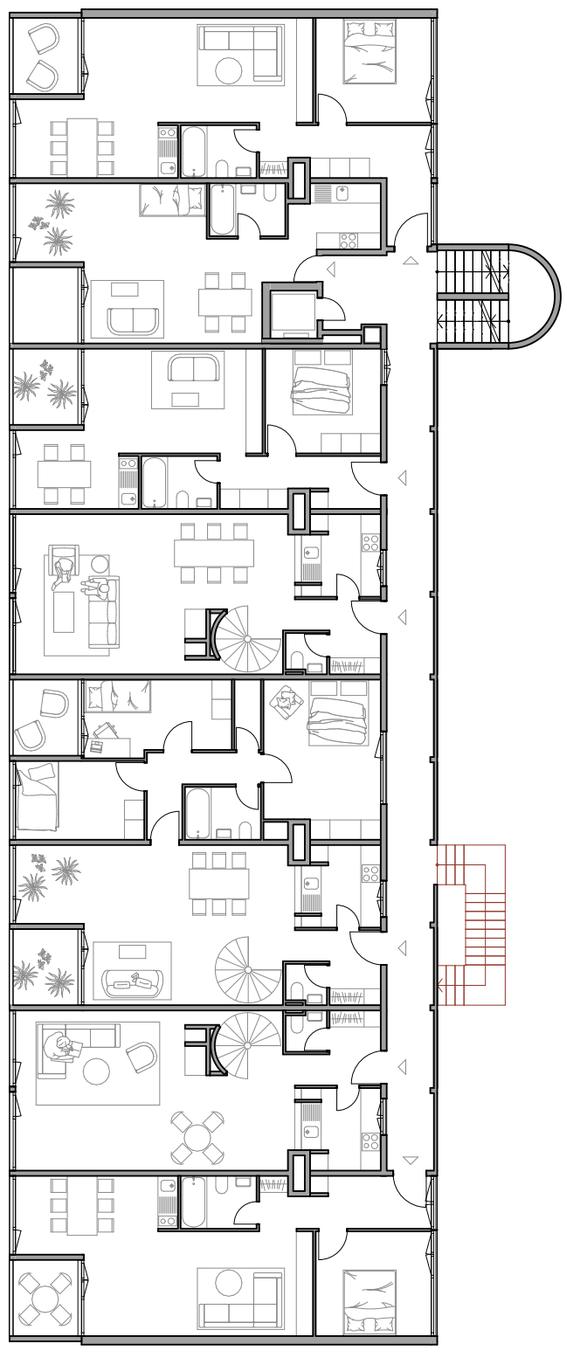


4.Obergeschoss Mst. 1:200

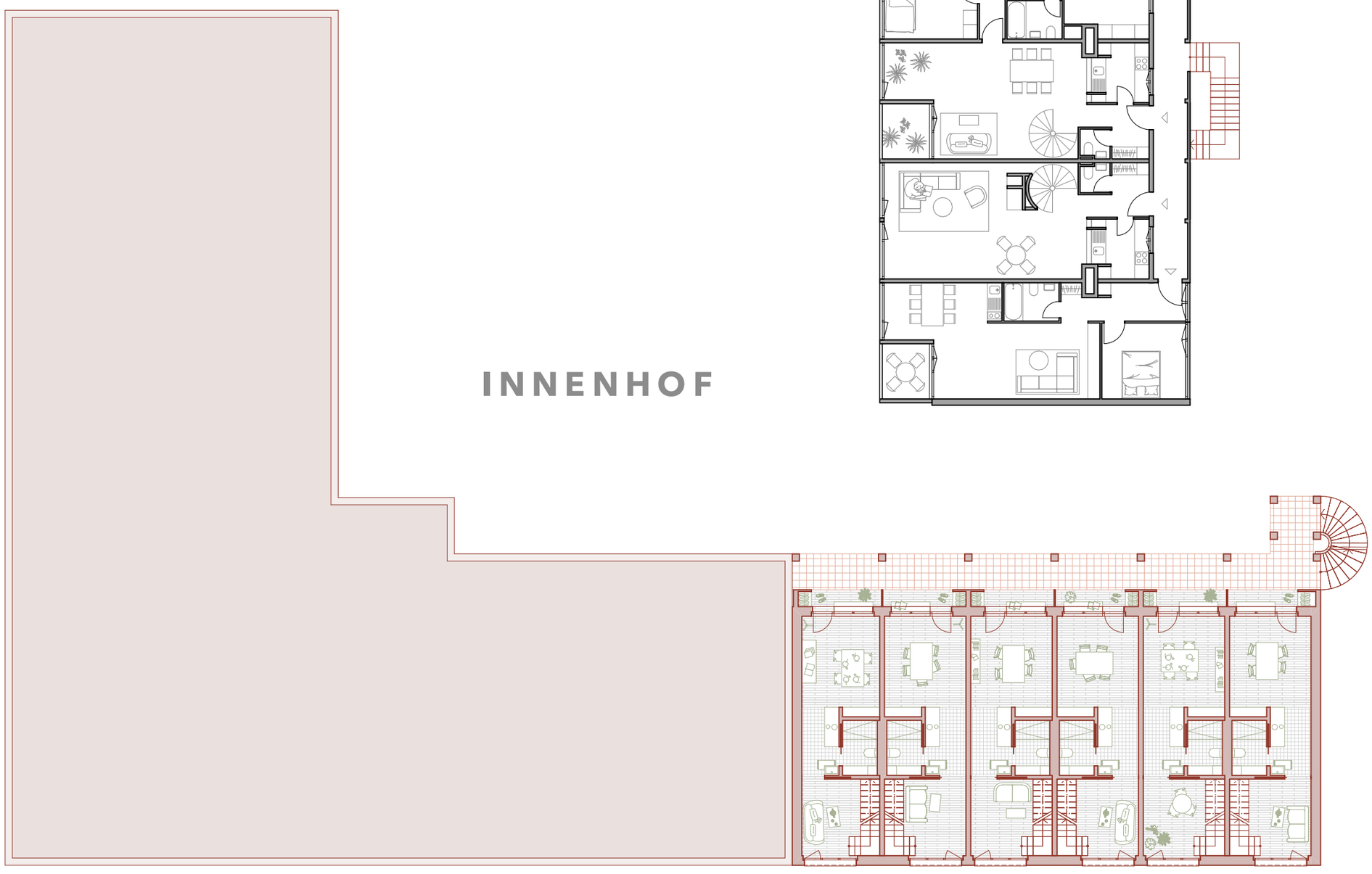
Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024 | Daran, Darin, Dazwischen, Dazu

Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews





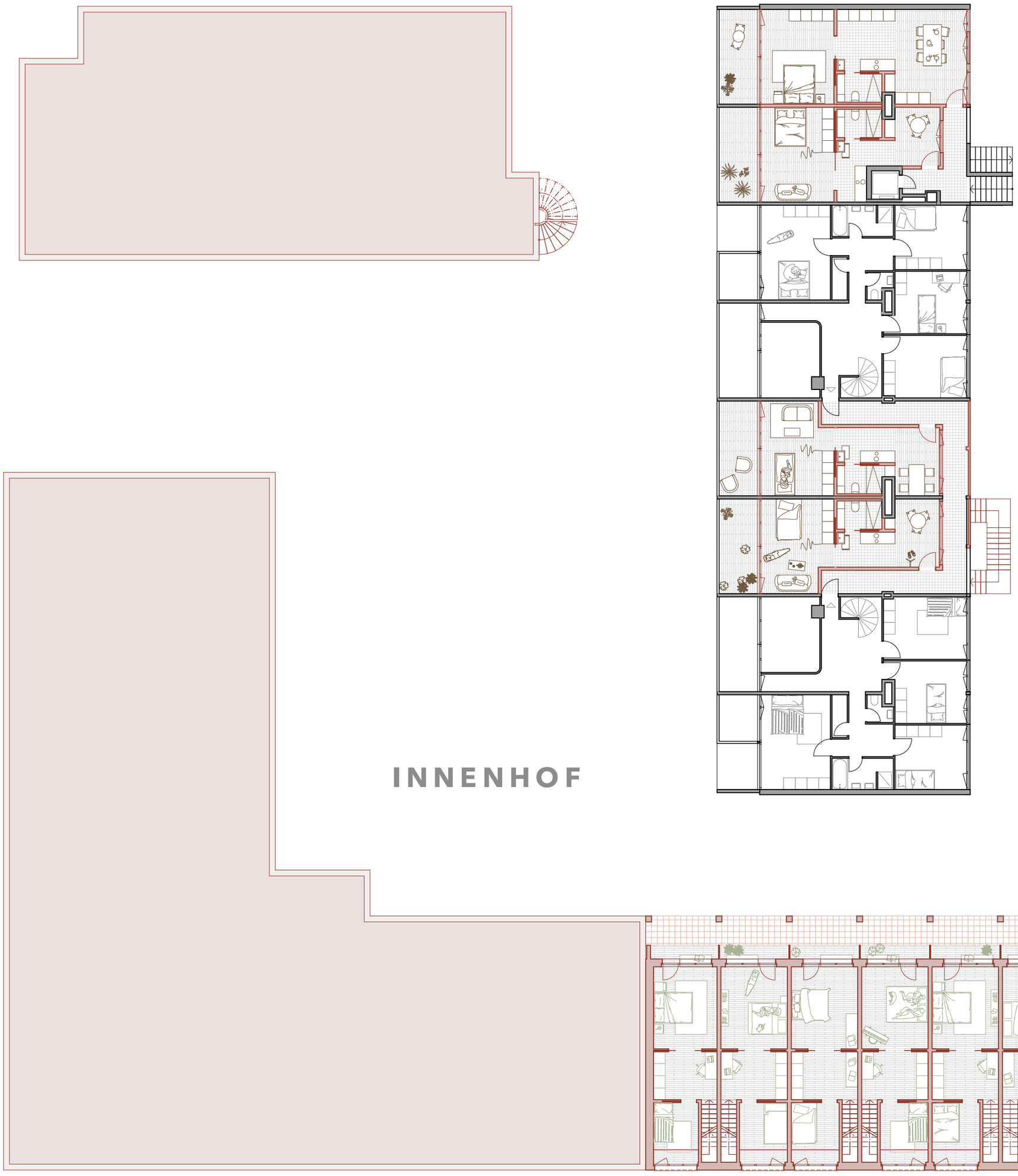
INNENHOF



5.Obergeschoss Mst. 1:200

Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024 | Daran, Darin, Dazwischen, Dazu

Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews



6.Obergeschoss Mst. 1:200

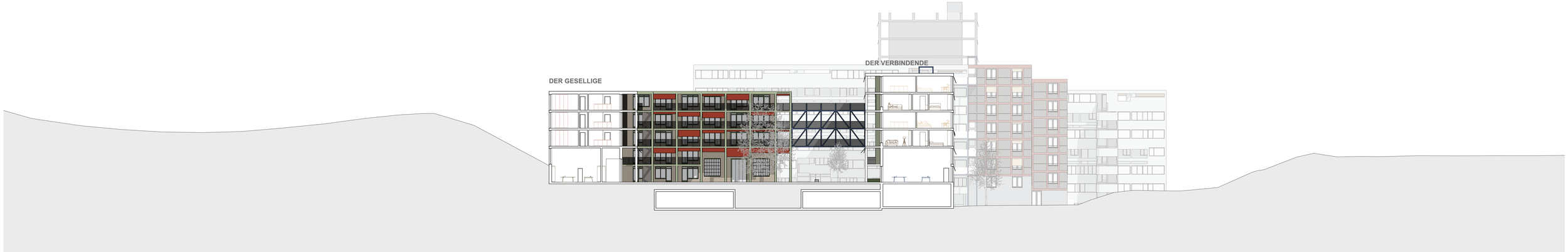
Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024 | Daran, Darin, Dazwischen, Dazu
Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews

Ansicht Strasse Mst. 1:200

Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024 | Daran, Darin, Dazwischen, Dazu
Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews

Längsschnitt Mst. 1:200

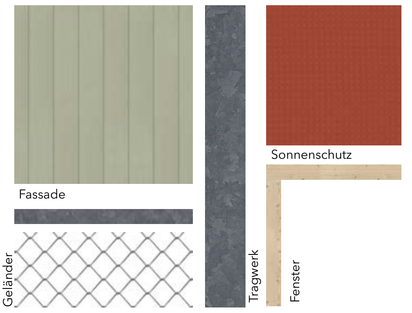
Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024 | Daran, Darin, Dazwischen, Dazu
Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews



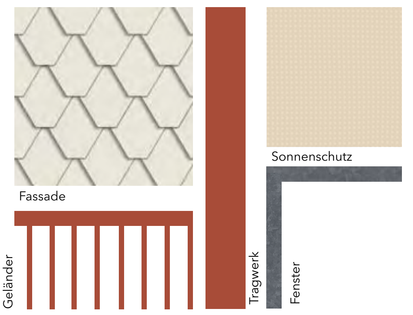
Querschnitt Innenhof Mst. 1:200

Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024 | Daran, Darin, Dazwischen, Dazu
Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews

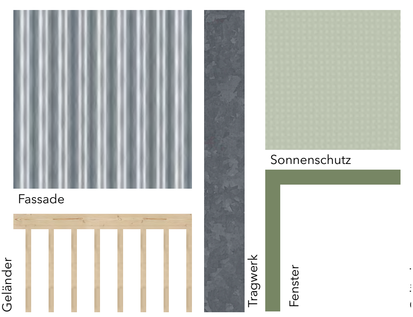
Der Offene



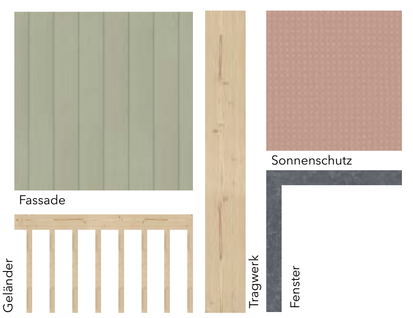
Die Kommunikativen



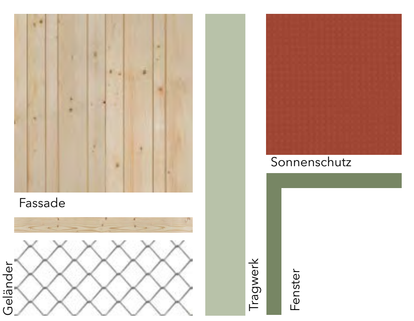
Der Beobachtende



Der Verbindende

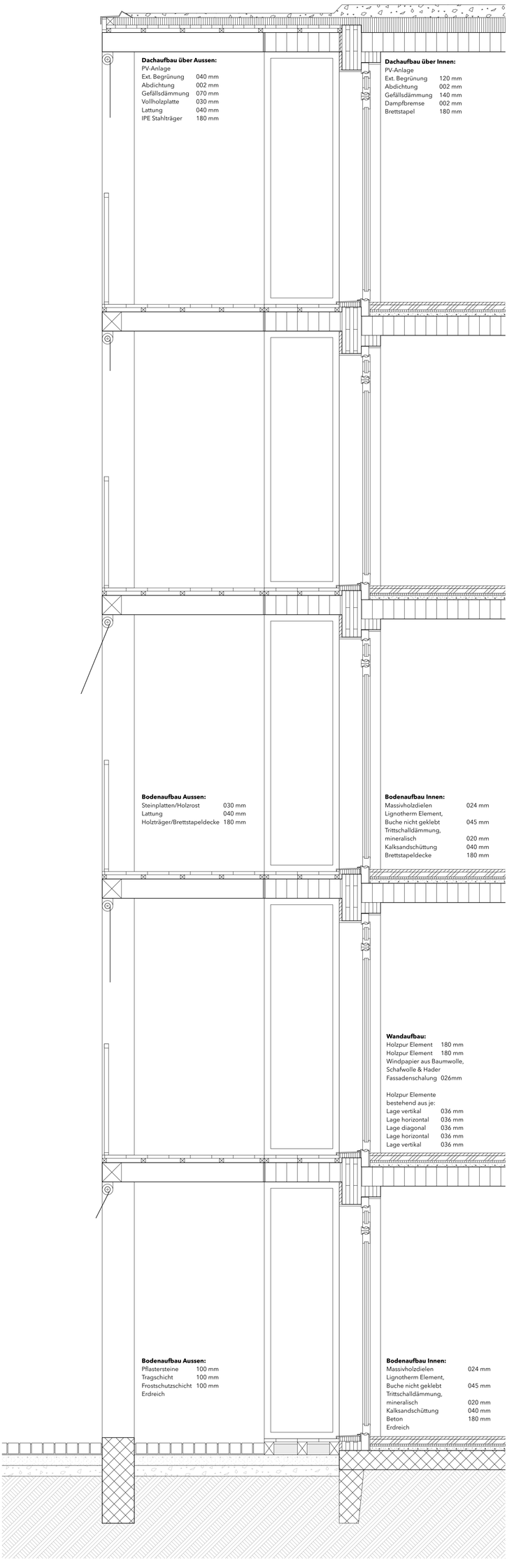


Der Gesellige



Materialisierung

Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024
Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews

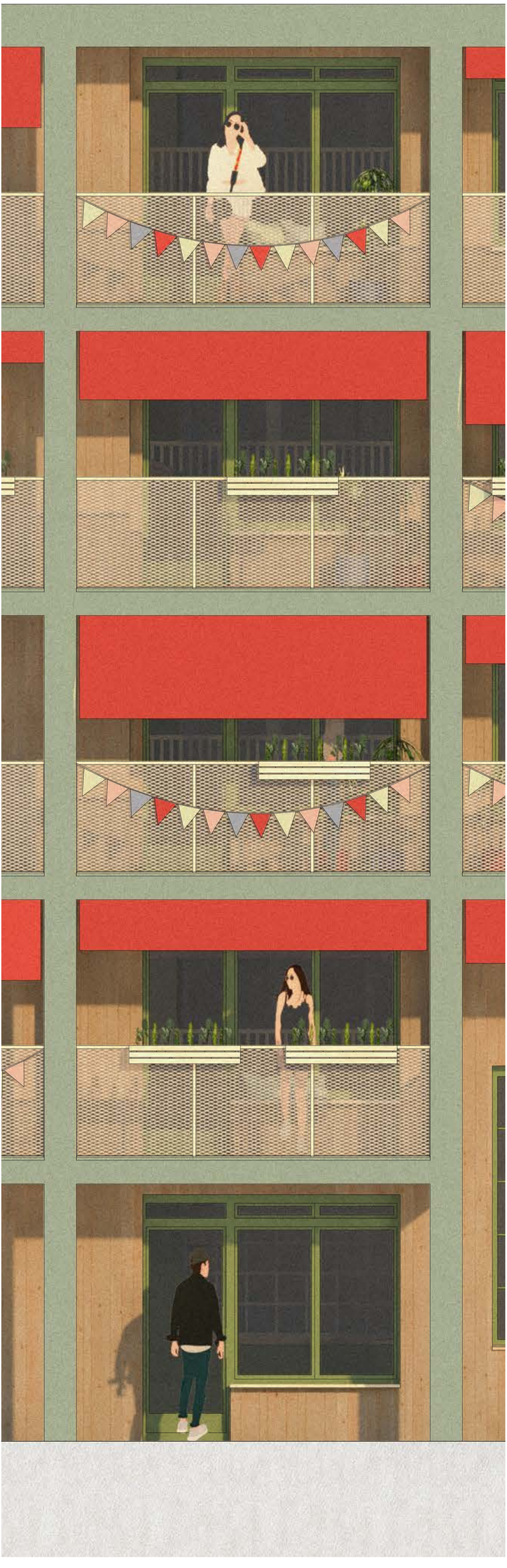


Fassadenschnitt Mst. 1:20

Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024
Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews

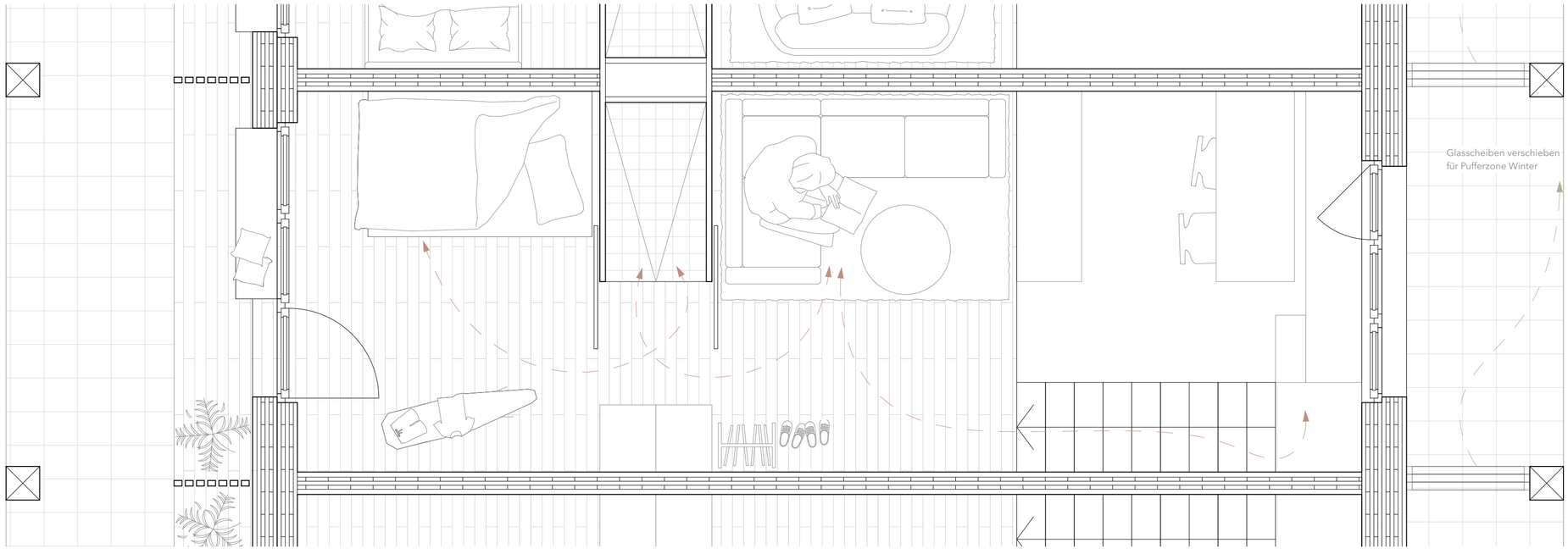
Fassadenansicht - Der Gesellige Mst. 1:20

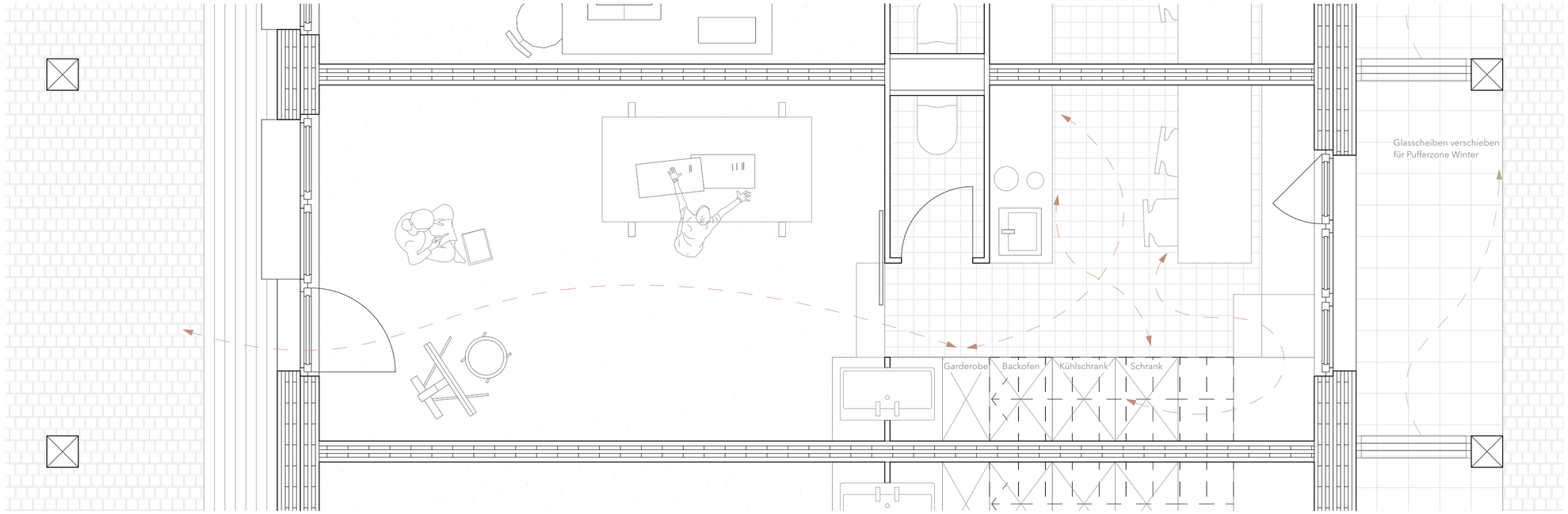
Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024
Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews



Fassadenansicht - Der Verbindende Mst. 1:20

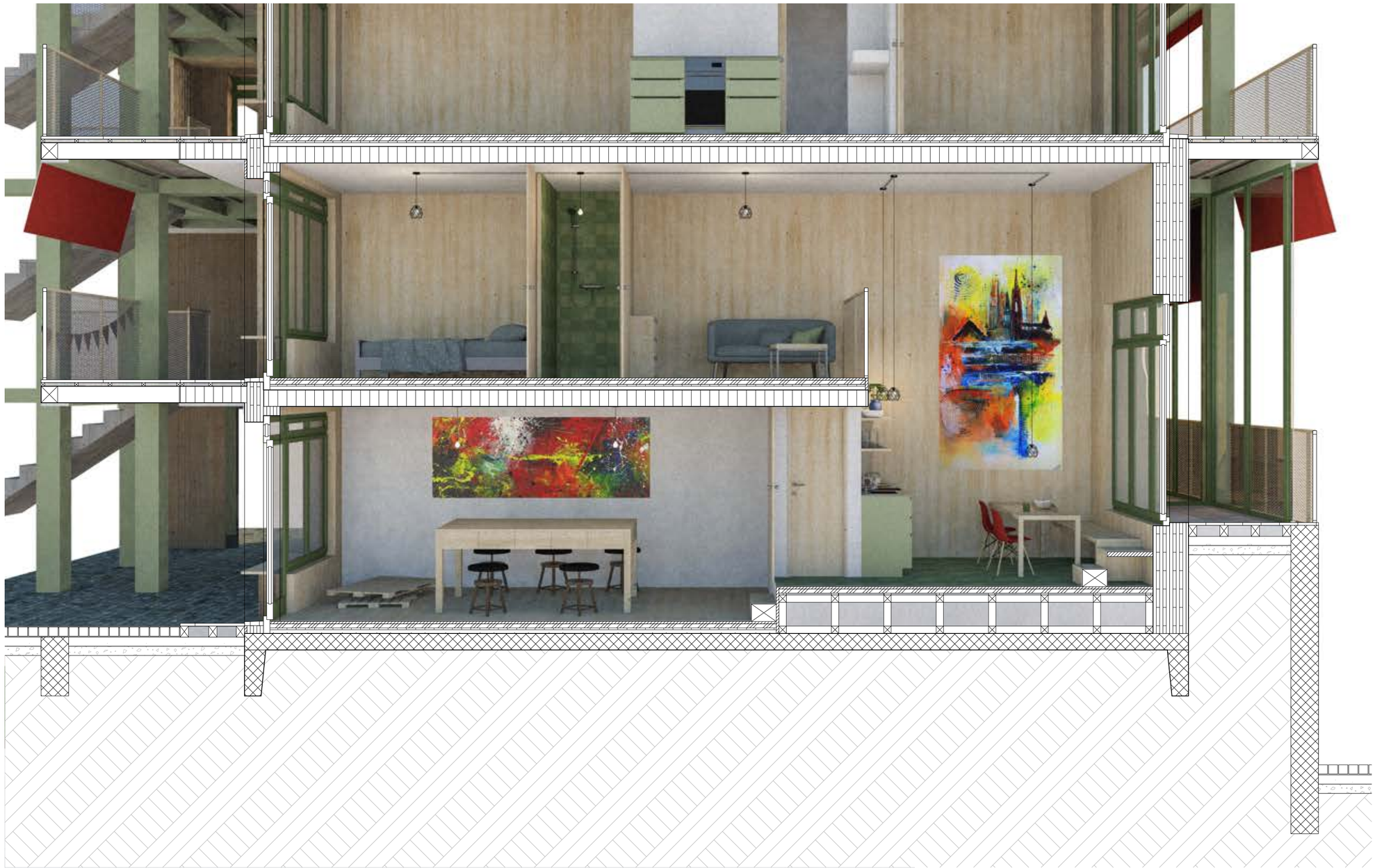
Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024
Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews





Der Gesellige - Atelierwohnung Mst. 1:33

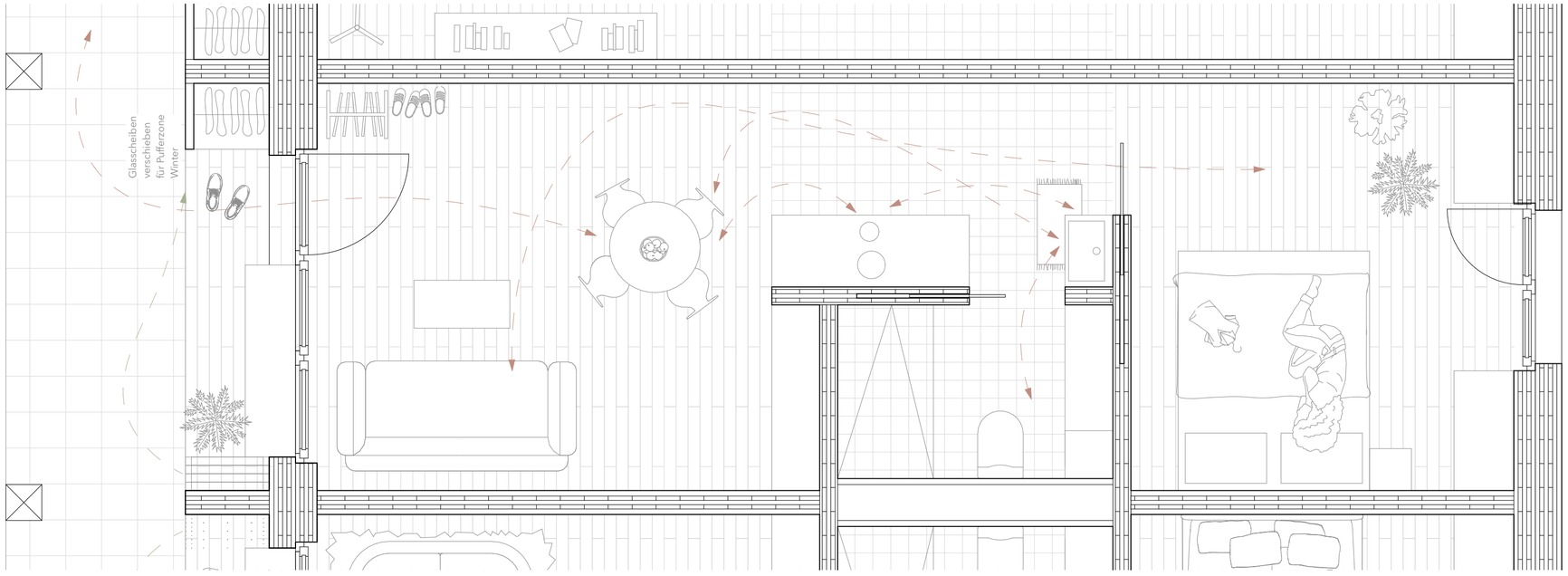
Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024 | Daran, Darin, Dazwischen, Dazu
Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews



Der Gesellige - Atelierwohnung Mst. 1:33

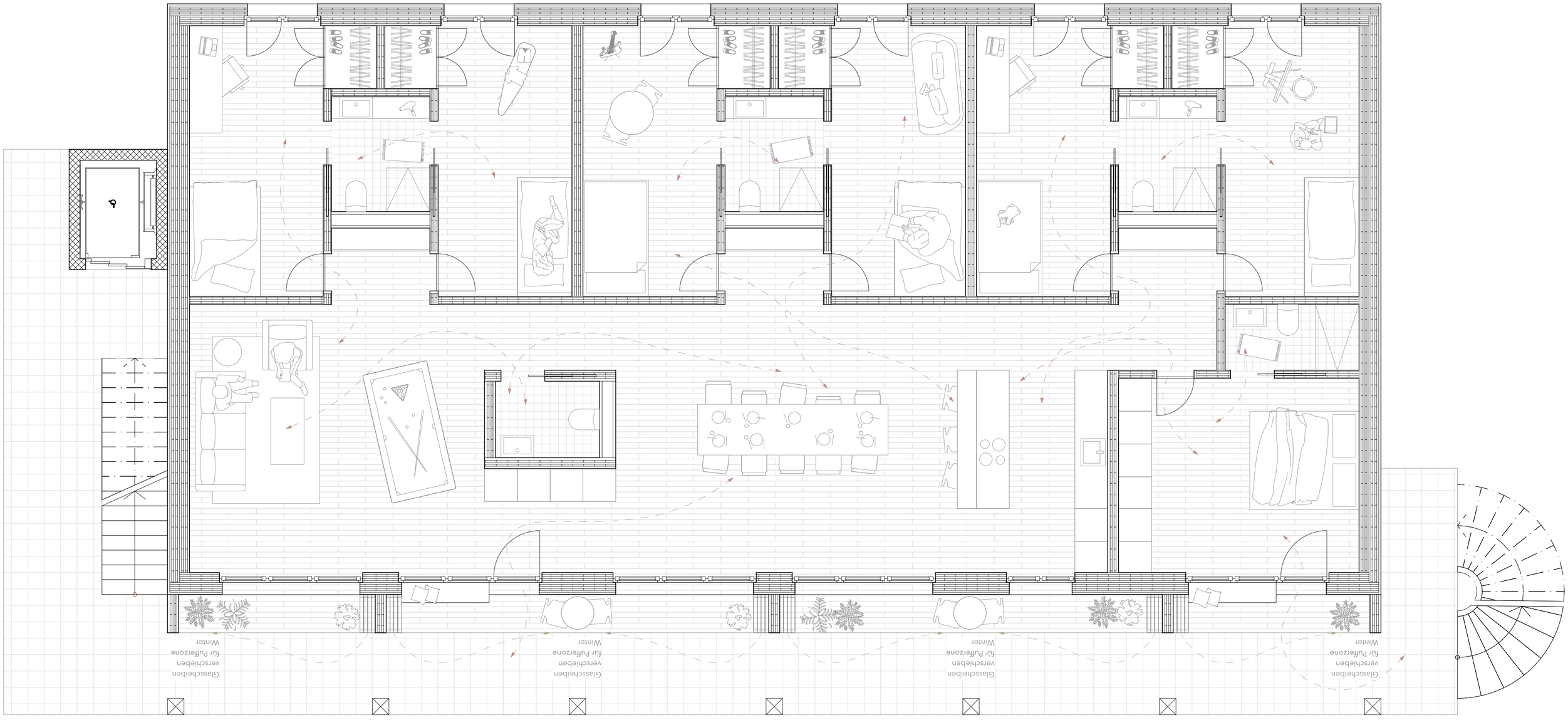
Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024 | Daran, Darin, Dazwischen, Dazu

Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews



Der Verbindende - Kleinwohnung Mst. 1:33

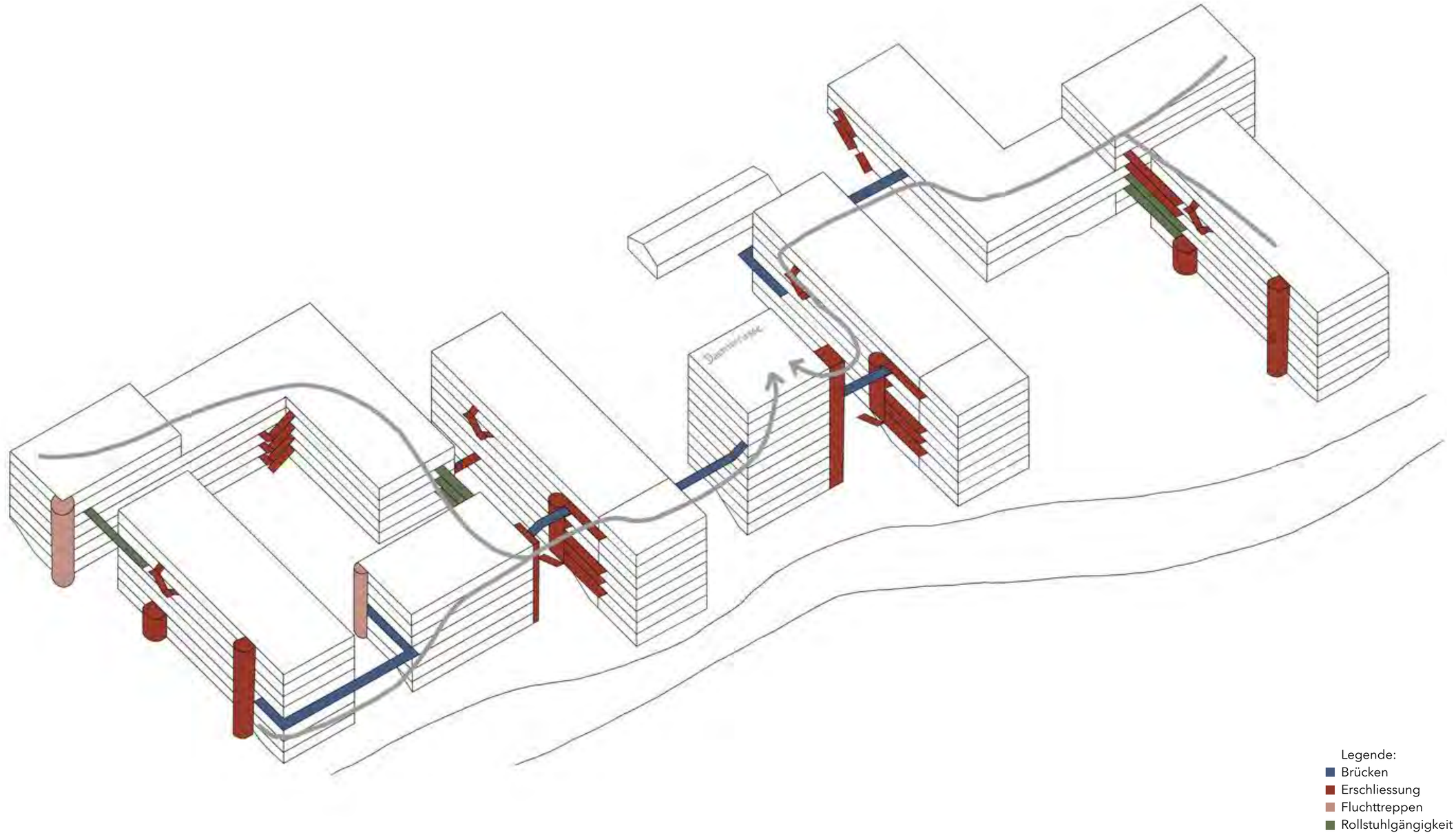
Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024 | Daran, Darin, Dazwischen, Dazu
Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews



Der Verbindende - Clusterwohnung Mst. 1:50

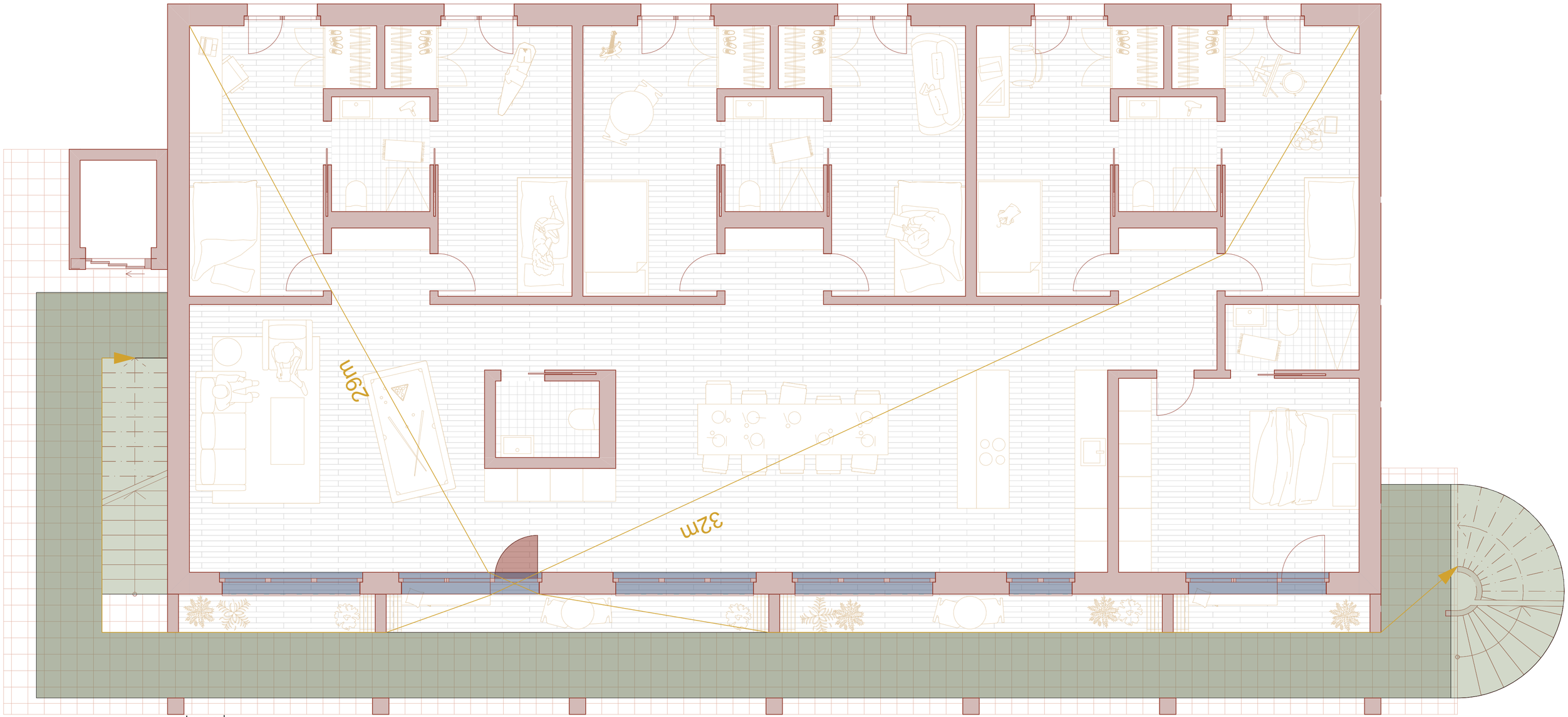
Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024 | Daran, Darin, Dazwischen, Dazu

Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews



Schema Brücken

Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024 | Daran, Darin, Dazwischen, Dazu
Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews

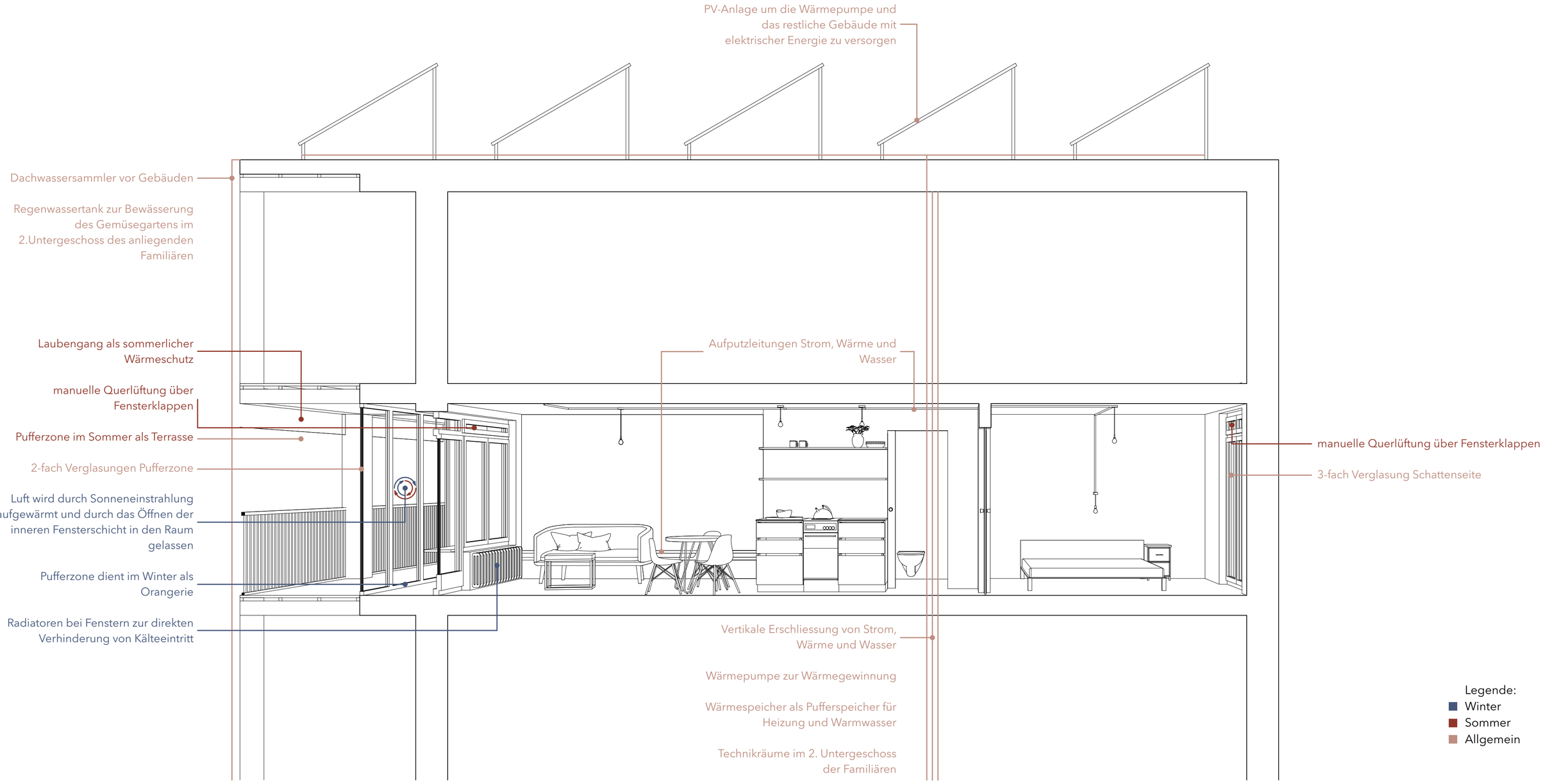


Legende:

- Eingangstüren:
  EI30
- vertikaler Fluchtweg:
  Wendeltreppe Durchgang 1.50m
  Geradlinige Treppe Durchgang 1.20m
- horizontaler Fluchtweg:
  Durchgang 1.20m
- horizontaler Fluchtweg:
  max. 50m bei zwei Fluchttreppen
- Tragkonstruktion:
  keine speziellen Anforderungen da 2 Fluchttreppen vorhanden,
  falls nur eine Fluchttreppe -> Aussenwände, Konstruktion und Bodenaufbau in RF1 (kein Brandbeitrag)

Schema Brandschutz

Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024 | Daran, Darin, Dazwischen, Dazu
Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews



Schema Gebäudetechnik Mst. 1:33

Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024 | Daran, Darin, Dazwischen, Dazu
Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews

Visualisierung Strasse

Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024 | Daran, Darin, Dazwischen, Dazu

Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews

Visualisierung Innenhof

Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024 | Daran, Darin, Dazwischen, Dazu

Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews

Visualisierung Handwerksgasse

Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024 | Daran, Darin, Dazwischen, Dazu
Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews

Visualisierung Brücken

Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024

Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews

Visualisierung Durchblick

Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024
Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews

Visualisierung Laubengang

Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024
Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews

Visualisierung Kleinwohnung

Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024

Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews

Ausnutzungsziffer:

	Anzahl Geschosse	Fläche	
Grundstück 1:		7944	m2
Grundstück 2:		7940	m2
Total Grundstück:		**15884**	**m2**
Bestand:	28	494	m2
Total Bestand:		**13832**	**m2**
Der Offene:	3	508	m2
	7	276	m2
Die Kommunikativen:	14	120	m2
Der Zusätzliche	1	155	m2
Der Beobachtende	11	162	m2
Der Verbindende	7	240	m2
Der Gesellige	3	576	m2
	7	235	m2
Total Neu:		**12126**	**m2**

	BGF / anrechenbare Landfläche	= Ausnützungsziffer
Bestand	13832 / 15884	0.87
Endzustand	25958 / 15884	1.63

Anzahl Bewohner:innen:

	Zimmer	Anzahl Wohnungen	Durchschnittliche Fläche Wohnung in m2	Durchschnittliche Anzahl Bewohner:innen pro Wohnung Bestand	Durchschnittliche Anzahl Bewohner:innen pro Wohnung Endzustand
Die Familiären (Bestand)	1.5 Wohnung	8	37	1.6	1.5
	1.5 Kleinwohnung	16	37		1.5
	2.5 Wohnung	16	53	1.6	1.5
	3.5 Maisonettewohnung	28	86	1.6	2
	4.5 Wohnung	16	102	1.6	3
	4.5 Maisonettewohnung	36	95	1.6	3
	6.5 Maisonettewohnung	8	145	1.6	5
Der Gesellige	1.5 Kleinwohnung	30	37		1.5
	3.5 Maisonettewohnung	6	71		2
	2.5 Atelierwohnung	3	71		2
	8.5 Wohngemeinschaft	3	232		9
	7.5 Clusterwohnung	5	199		7
Der Verbindende	1.5 Kleinwohnung	8	37		1.5
	3.5 Maisonettewohnung	4	71		2
	8.5 Clusterwohnung	2	239		8
Die Kommunikativen	3.5 Maisonette	4	104		2
	2.5 Betreutes Wohnen	8	52		1.5
	4.5 Cluster Maisonette	2	208		3
Der Beobachtende	1.5 Kleinwohnung	18	37		1.5
	5.5 Betreute WG	3	162		4
	5.5 Wohngemeinschaft	3	162		4
Der Offene	1.5 Kleinwohnung	24	37		1.5
	3.5 Maisonettewohnung	7	71		2
	2.5 Atelierwohnung	3	71		1.5
	8.5 Clusterwohnung	2	189		7
	8.5 Wohngemeinschaft	2	278		10

Total Wohnungen Bestand	112	**Total Wohnungen Endzustand**	**265**
Total Bewohner:innen Bestand	179	**Total Bewohner:innen Endzustand**	**638**

BGF Bestand:	13832	m2
BGF Endzustand:	25958	m2
Durchschnittlicher Flächenvebrauch pro Person Bestand	77.3	m2
Durchschnittlicher Flächenvebrauch pro Person Endzustand	40.7	m2

(auf gesamte BGF inkl. Gmeienschaftsräume gerechnet)

(Gemäss Lustat wohnen 2020 634 Personen in der Büttenenhalde, dies entspricht ca. 1.6 Personen pro Wohnung)

Ausnutzungsziffer und Anzahl Bewohner:innen

Nicole Wyssen | Bachelor-Thesis FS24 | 14. Juni 2024 | Daran, Darin, Dazwischen, Dazu

Pascale Bellorini | Martin Beutler | Stephan Meier | Heinrich Toews

STATUTEN

DER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT LEBENSETAPPE

Wir, die Mitglieder der Wohnbaugenossenschaft LebensEtappe, erkennen die Bedeutung eines sicheren, nachhaltigen und gemeinschaftlichen Wohnraums für das Wohlergehen und die Lebensqualität unserer Mitglieder an. Unsere Genossenschaft strebt danach, Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, der bezahlbar, sozial gerecht, ökologisch verantwortlich und förderlich für ein harmonisches Zusammenleben ist. Diese Statuten dienen dazu, die Grundprinzipien und die Organisation unserer Genossenschaft festzulegen.

Art. 1 Name und Sitz der Genossenschaft

[1] Die Genossenschaft führt den Namen „Wohnbaugenossenschaft LebensEtappe“.
[2] Der Sitz der Genossenschaft befindet sich in Luzern, Schweiz.

Art. 2 Zweck der Genossenschaft

[1] Die Genossenschaft ist gemeinnützig.
[2] Der Zweck der Genossenschaft besteht darin, ihren Mitgliedern dauerhaften und angemessenen Wohnraum zu schaffen, zu verwalten und zu erhalten.
[3] Die Genossenschaft verfolgt das Ziel, eine nachhaltige und sozialverträgliche Wohnraumversorgung zu gewährleisten, insbesondere für Personen mit niedrigem oder mittlerem Einkommen.
[4] Die Genossenschaft fördert das gemeinschaftliche Wohnen und das Zusammenleben durch die Schaffung von Gemeinschaftsräumen und -aktivitäten.
[5] Die Genossenschaft kann sich an Bauprojekten beteiligen, die dem Wohnzweck dienen, sowie Grundstücke erwerben und bebauen.
[6] Die Genossenschaft ist nicht gewinnorientiert.

Art. 3 Spekulationsverbot

Bei Verkauf oder Austausch von Grundstücken stellt die Genossenschaft sicher, dass der Käufer keine spekulativen Geschäfte tätigen kann. Zur Vermeidung von Spekulationen behält sie sich das Recht vor, Mitspracherechte gemäss den Wohnraumförderungserlassen, Vorkaufsrechte und ähnliche Massnahmen vorzubehalten.

Art. 4 Grundsätze der Vermietung

Die Grundsätze der Vermietung sind im Vermietungsreglement festgehalten.

Art. 5 Finanzielles

Art. 5.1 Beschaffung von Mitteln

Die Genossenschaft beschafft sich die erforderlichen Mittel durch:
- Einzahlungen der Genossenschaftsanteile
- Darlehen
- Solidaritätsbeiträge der Mitglieder
- Geschenke und zweckgebundene Zuwendungen
- etwaige Betriebsüberschüsse

Art. 5.2 Genossenschaftsanteile

[1] Die Genossenschaftsanteile sind auf den Betrag von tausend Schweizer Franken lautend und müssen vollständig eingezahlt werden. In Ausnahmefällen kann der Vorstand die Zahlungsverpflichtung aufschieben.
[2] Mitglieder, die Räumlichkeiten von der Genossenschaft mieten, müssen neben dem Mitgliedschaftsanteil zusätzliche Pflichtanteile übernehmen. Einzelheiten werden vom Vorstand geregelt, wobei der zu übernehmende Betrag entsprechend den Anlagekosten der Wohnung oder des Arbeitsraums gestaffelt ist und den Wohnbauförderungsvorschriften entspricht, sowie ausreichend für die Finanzierung der Gebäude ist. Der Höchstbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.
[3] Wenn mehrere Personen gemeinsam Räumlichkeiten mieten, werden die Pflichtanteile, die für die betreffenden Räumlichkeiten zu übernehmen sind, nach einem von ihnen gewählten Verhältnis auf alle Beteiligten verteilt.

Art. 5.3 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

[1] Anteile können teilweise mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden.
[2] Mit Zustimmung des Vorstands können Anteile teilweise auch von Dritten finanziert werden.
[3] Der Vorstand kann in begründeten Fällen ein reduziertes Anteilskapital für Anteile verlangen.

Art. 5.4 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

[1] Die Anteile werden nur verzinst, wenn das Ergebnis der Jahresabrechnung dies zulässt und die gesetzlich und statutengemäss vorgeschriebenen Fondsbeiträge und Abschreibungen vorgenommen wurden.
[2] Die Generalversammlung legt jährlich den Zinssatz fest.
[3] Die Anteile werden ab dem Tag der Einzahlung bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst. Nicht eingezahlte Beträge werden nicht verzinst.
[4] Die Mitgliedsanteile von 1000 Schweizer Franken für natürliche und juristische Personen werden nicht verzinst.

Art. 5.5 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

[1] Ausscheidende Mitglieder oder ihre Erben haben Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen eingezahlten Genossenschaftsanteile.
[2] Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert am Ende des Austrittsjahres, unter Ausschluss von Reserven und Fondseinlagen, jedoch maximal zum Nennwert.
[3] Der auszuzahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden fällig. Bei Bedarf kann der Vorstand die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre verschieben.
[4] In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Anteile vorzeitig, jedoch niemals vor der Übergabe der Wohnung, zurückgezahlt werden.

Art. 5.6 Gestaltung der Mietzinsen

[1] Solange die Vorschriften der städtischen Wohnbauförderung aufgrund der erhaltenen Unterstützungsleistungen anwendbar sind, werden die Mietzinse gemäss diesen Vorschriften berechnet.
[2] Die Genossenschaft verzichtet auf die Erzielung von Gewinnen und überhöhten Zahlungen an Dritte. Die Mietzinse werden nach dem Prinzip der reinen Kostenmiete festgelegt, basierend auf den Selbstkosten der Genossenschaft, einschliesslich:

- Verzinsung von Fremd- und Eigenkapital
- Reparaturen und Instandhaltung der Gebäude und Umgebung
- Abgaben und Versicherungen
- Steuern
- Verwaltung und Geschäftsführung der Genossenschaft
- Rücklagen, branchenübliche Abschreibungen und Einzahlungen in Fonds oder Konten
- weitere Ausgaben, die dem Zweck der Genossenschaft dienen

Art. 5.7 Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Vermögen der Genossenschaft. Es besteht keine Nachschusspflicht oder Haftung der einzelnen Mitglieder.

Art. 6 Mitgliedschaft

[1] Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche Person werden, die die Ziele und Grundsätze der Genossenschaft unterstützt und bereit ist, sich aktiv an ihrer Tätigkeit zu beteiligen.
[2] Über die Aufnahme von Mitgliedern entscheidet der Vorstand der Genossenschaft nach Massgabe der Satzung und der Mitgliedschaftsbedingungen.
[3] Die Mitgliedschaft ist persönlich und nicht übertragbar.
[4] Die Mitglieder haben das Recht, an der Generalversammlung teilzunehmen, ihr Stimmrecht auszuüben und sich für Ämter in den Organen der Genossenschaft zu bewerben.

Art. 7 Organe der Genossenschaft

Die Organe der Genossenschaft sind:

- Die Generalversammlung
- Der Vorstand
- Der Aufsichtsrat

Art. 8 Generalversammlung

[1] Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft und setzt sich aus allen Mitgliedern zusammen.
[2] Die Generalversammlung tritt mindestens einmal jährlich zusammen.
[3] Die Einberufung erfolgt durch den Vorstand unter Angabe von Ort, Zeit und Tagesordnung mit einer Frist von mindestens vier Wochen.
[4] Die Generalversammlung beschliesst insbesondere über die Wahl und Abberufung des Vorstands und des Aufsichtsrats, die Genehmigung des Jahresabschlusses sowie der Geschäftsberichte.
[5] Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

Art. 9 Vorstand

[1] Der Vorstand besteht aus mindestens drei Mitgliedern, die von der Generalversammlung gewählt werden.
[2] Der Vorstand vertritt die Genossenschaft gerichtlich und aussergerichtlich.
[3] Der Vorstand führt die laufenden Geschäfte der Genossenschaft und ist für die Umsetzung der Beschlüsse der Generalversammlung verantwortlich.
[4] Die Amtszeit des Vorstands beträgt 4 Jahre. Eine Wiederwahl ist zulässig.

Art. 10 Aufsichtsrat

[1] Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern.
[2] Der Aufsichtsrat überwacht die Geschäftsführung des Vorstands und berichtet der Generalversammlung über seine Tätigkeit.
[3] Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden von der Generalversammlung gewählt.

Art. 11 Änderung der Statuten

[1] Änderungen dieser Statuten bedürfen eines Beschlusses der Generalversammlung mit einer Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.
[2] Änderung der Statuten müssen in das Genossenschaftsregister eingetragen werden, um wirksam zu werden.

Art. 12 Auflösung der Genossenschaft

[1] Die Auflösung der Genossenschaft kann nur von einer eigens hierfür einberufenen Generalversammlung beschlossen werden.
[2] Der Auflösungsbeschluss bedarf einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen.
[3] Im Falle der Auflösung bestimmt die Generalversammlung über die Liquidation und die Verwendung des Vermögens der Genossenschaft entsprechend den genossenschaftlichen Grundsätzen.

Art. 13 Inkrafttreten

Diese Statuten wurde von der Gründungsversammlung der Wohnbaugenossenschaft LebensEtappe am 26. März 2024 beschlossen und treten umgehend in Kraft.

LEITBILD

DER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT LEBENSETAPPE

Die Wohngenossenschaft LebensEtappe versteht sich als Werkzeug zur Planung, Entwicklung und Realisierung von Wohnprojekten im städtischen Umfeld. LebensEtappe wurde 2024 in Luzern gegründet und wird Ende 2027 ihr erstes Wohnprojekt, die Büttenstrasse in Luzern beziehen.

Folgende Grundsätze leiten das Handeln von LebensEtappe.

Non-Profit

Die Wohnbaugenossenschaft bietet kostendeckenden Wohnraum an, da sie Wohnen als Grundrecht betrachtet und keinen Gewinn anstrebt. Sie investiert in Nachhaltigkeit und bietet ehrenamtliche Arbeit an, während Boden und Liegenschaften vor Spekulation geschützt bleiben.

Wohnqualität

LebensEtappe setzt auf hochwertige Architektur und städtebauliche Qualität, fördert Begegnungen durch intelligente Grundrisse und grosszügige Gemeinschaftsräume in ihren Siedlungen.

Zukunftsorientiert

Die Wohnbaugenossenschaft verfolgt eine Vielfalt an Wohnformen, die auf die Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen zutreffen. Dabei liegt ein besonderes Augenmerk auf langfristiger Nachhaltigkeit, um bezahlbaren Wohnraum für alle Mitglieder sicherzustellen.

Selbstorganisation

Die Bewohner:innen sowie Nutzer:innen in der Büttenenstrasse haben die Möglichkeit, sich über ihre Mitgliedschaft in der Genossenschaft hinaus selbst zu organisieren. Drei Monate nach dem Einzug der Erstmieter:innen wird eine öffentliche Versammlung einberufen, auf der das Thema Benutzer:innenorganisation und die nächsten Schritte diskutiert werden.

Partizipation

Die Gebäude von LebensEtappe sollen Mitwirkungsspielraum für die Bewohner:innen zulassen. In monatlichen Treffen, werden die wichtigsten Aufgaben verteilt und Arbeitsgruppen gebildet, welche sich Themen wie der Organisation des Mehrzweckraumes oder der Zuteilung der Gemüsebeete widmen.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist ein zentrales Anliegen der Genossenschaft, die in Bezug auf soziale, wirtschaftliche und ökologische Aspekte bestimmte Richtlinien einhalten müssen. Diese umfassen eine Begrenzung der beheizten Gebäudefläche auf maximal 45 m^2 pro Person.

Durchmischung

Das Ziel besteht darin, die Gebäude so zu konzipieren, dass Menschen verschiedener Altersgruppen, kultureller Hintergründe, Einkommensverhältnisse und Lebensstile in der Büttenenstrasse gemeinsam leben können. Die Gebäude sind bewusst darauf ausgelegt, nicht nur eine bestimmte Nutzer:innengruppe anzusprechen. Daher bietet es eine Vielfalt an Wohnungstypen und Wohnungsgrössen an.

Innovative Wohnformen

Neben den traditionellen Wohnungen bietet die Genossenschaft auch Maisonettewohnungen, Kleinwohnungen, betreutes Wohnen, Atelierwohnungen, Wohngemeinschaften und Clusterwohnungen an. In einer Clusterwohnung verfügt jede Bewohner:in über einen eigenen privaten Bereich mit Schlafzimmer und Bad, während der Aufenthalts-, Koch- und Essbereich gemeinschaftlich genutzt wird.

Genügsamkeit / Preisgünstiger Wohnraum

Ein reduzierter individueller Flächenverbrauch hat eine signifikante Auswirkung auf die nachhaltige Nutzung eines Gebäudes. Aus diesem Grund verpflichten sich die Genossenschafter:innen der LebensEtappe dazu, die individuelle Wohnfläche pro Person zu begrenzen. Diese Begrenzung führt zu Besetzungsrichtlinien für die Wohnungen. Anhand der einfachen Formel „Anzahl Zimmer minus eins = Mindestanzahl Bewohner:innen“ kann berechnet werden, wie viele Bewohner:innen minimal in einer Wohnung leben dürfen.

Die geringe Flächenbeanspruchung pro Person führt zu kleineren Wohnungsgrössen, was zu spürbaren Einsparungen bei den Mietkosten führt. Darüber hinaus beabsichtigt die Genossenschaft, den Ausbaustandard auf einem moderaten Niveau zu halten, was ebenfalls kosteneffizient ist. Durch die genossenschaftliche Verwaltung wird lediglich eine Kostendeckungsmiete erhoben, wodurch das Wohnobjekt langfristig der Spekulation des Marktes entzogen bleibt. Die Büttenenstrasse präsentiert eine breite Palette an Wohnmöglichkeiten, welche trotz sparsamem Flächenverbrauch vielfältig sind. Die Festlegung einer Mindestbelegung gewährleistet langfristig die Verfügbarkeit von Wohnraum für eine Vielzahl von Nutzergruppen.

Gewerbe

Kleine Gewerbe dürfen in der Büttenenstrasse einziehen. Durch die Ansiedlung kleiner Gewerbe kann die Vielfalt im Quartier erhöht werden, was sowohl den Bewohner:innen als auch den Besucher:innen zugutekommt. Als Kleingewerbe gilt beispielsweise ein lokaler Einkaufsladen, ein Coiffeurladen, ein Blumenladen oder auch ein Café/Bar und ähnliches.

Flexibilität

LebensEtappe strebt nach Kontinuität in der Bewohnerschaft und fördert dies durch einen vielfältigen Wohnungsmix, der den sich ändernden räumlichen Bedürfnissen der Bewohner:innen gerecht wird und den internen Wohnungswechsel innerhalb der Siedlung erleichtert. Dies wird durch die oben genannte Mindestbelegung unterstützt.

Solidarität

Kollektiv abgestützte Garantien mildern existenzielle Risiken. Anstelle von hastigen Ausgrenzungen werden neue Formen gegenseitiger Unterstützung angestrebt. LebensEtappe bietet eine Ergänzungsleistung, damit Wohnungsanteilsscheine nicht vollumfänglich bezahlt werden müssen. Die Ergänzungsleistungen werden aus dem Solidaritätsfonds bereitgestellt.

Gemeinschaftliche Hausallmend

Gemeinschaftliches Zusammenleben fördert Synergien und schafft Mehrwert durch die gemeinsame Nutzung von Dienstleistungen und Ressourcen, was nachhaltiges Wohnen erleichtert. Das Konzept einer Hausallmend nach dem Prinzip „Mehr durch Teilen“ kommt zum Zuge. Die Hausallmend stellt Räume dar, die von den Bewohner:innen gemeinschaftlich bewirtschaftet und genutzt werden. Ziel ist es, individuelle Bedürfnisse zeitweilig durch gemeinsame Nutzung zu befriedigen und dadurch soziale Interaktionen zu fördern. Die Allmend erweitert den privaten Wohnraum und umfasst verschiedene Einrichtungen wie ein Multifunktionsraum, ein Waschsalon, Toiletten, Laubengänge, eine Gemeinschaftsküche, verschiedene Gästezimmer, einen Fahrradabstellplatz und Werk- und Bastelräume. Auch der Aussenraum ist Teil der Allmend. Hier befinden sich Angebote wie ein Garten, ein Kompost, ein Hühnerstall, Spielbereiche, die den Bewohner:innen zusätzliche Möglichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung bieten.

Teilen statt besitzen

In der Genossenschaft wird der Grundsatz „teilen statt besitzen“ verfolgt, um eine gemeinschaftliche Atmosphäre zu fördern. Aus diesem Grund werden Räume bereitgestellt, die den Mitgliedern die Möglichkeit bieten, Gegenstände und Ressourcen zu tauschen und gemeinsam zu nutzen. Dieser Ansatz ermöglicht es den Bewohner:innen, ihre Bedürfnisse auf nachhaltige und kooperative Weise zu erfüllen, während gleichzeitig eine stärkere soziale Interaktion innerhalb der Gemeinschaft gefördert wird.

Vermietung

Die Genossenschaft benötigt ihre Eigenmittel als Sicherheit für den Baukredit vor Baubeginn. Daher startet der Vermietungsprozess der Wohnungen bereits vor Baubeginn auf Grundlage der Pläne des Vorprojekts. Um eine Wohnung zu reservieren, ist es erforderlich, Pflichtanteilscheine zu zeichnen, deren Betrag je nach Grösse der Wohnung festgelegt wird. Die derzeitigen Bewohner:innen der Gebäude werden dazu ermutigt, der Genossenschaft beizutreten. Sollten sie sich dagegen entscheiden, müssen sie entweder die Wohnung verlassen oder eine erhöhte Miete zahlen. Interessent:innen welche über zu wenig Eigenmittel verfügen um die Pflichtanteilsscheine zu zeichnen, werden durch den Solidaritätsfonds unterstützt.

Mobilität

Das Mobilitätskonzept für die Büttenenstrasse sieht vor, den motorisierten Individualverkehr im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft zu minimieren und gleichzeitig das Velofahren und das Benutzen des öffentlichen Verkehrs zu fördern. Bewohner:innen der Büttenestrasse sind angehalten, auf den Besitz eines Autos zu verzichten. Die bestehenden Parkhallen werden trotz der erhöhten Dichte nicht erweitert. Als Ausgleich gibt es Carsharing, E-Bike und Cargo-Bike Stationen zum ausleihen der Verkehrsmittel.

VERMIETUNGSREGLEMENT

DER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT LEBENSETAPPE

Art. 1 Ziel und Zweck

Das vorliegende Regelwerk soll die Transparenz bezüglich der Vermietungs- und Vergabegrundsätze der Wohnbaugenossenschaft LebensEtappe gewährleisten.

Art. 2 Vergabekriterien

Art. 2.1 Überblick

Die Genossenschaft heisst alle Menschen willkommen. Die Vergabe der Wohnungen und Wohneinheiten richtet sich nachfolgenden Kriterien. Insbesondere in nachgewiesenen Härtefällen kann von diesen Kriterien abgewichen werden.

Durchmischung
- Lebensform
- Alter
- Einkommen / Vermögen
- Geschlecht
- Herkunft

Engagement
- Bereitschaft zum Teilen der Grundwerte der Genossenschaft
- Engagement in der Genossenschaft

Art. 2.2 Durchmischung

Lebensform

LebensEtappe strebt danach, Raum für vielfältige Lebensentwürfe zu schaffen. Dabei wird eine ausgewogene Durchmischung verschiedener Lebensformen angestrebt, darunter Singles, Paare, Familien, Ein-Eltern-Haushalte, Wohngemeinschaften und weitere.

Alter

Es wird eine ausgewogene Durchmischung nach Alter angestrebt.

Einkommen / Vermögen

Es wird angestrebt, eine breite Durchmischung nach Einkommen und Vermögen zu erreichen. Die preisgünstigeren Wohnungen und Wohneinheiten eines Wohnungstyps sind in erster Linie für Haushalte mit niedrigem Einkommen vorgesehen. Zusätzlich bietet der Solidaritätsfonds unterstützende Leistungen für einkommensschwache Haushalte an.

Geschlecht

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

Herkunft

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

Art. 2.3 Teilen der Grundwerte und Engagement

Bereitschaft zum Teilen der Grundwerte der Genossenschaft LebensEtappe

Die Wohnbaugenossenschaft LebensEtappe wird von den folgenden Grundsätzen geleitet: Nachhaltigkeit, Gemeinschaft und Genügsamkeit. Die künftigen Bewohner:innen sollen grundsätzlich bereit sein, diese Werte zu teilen und offen für wiederkehrende Diskussionen zu diesen Themen sein.

Engagement in der Gemeinschaft

Bei der Auswahl der Mieter:innen werden Personen bevorzugt, die bereits Mitglied der Genossenschaft sind oder sich aktiv für die Genossenschaft engagieren.

Art. 3 Vergabeverfahren

Art. 3.1 Umgang mit Mietverträgen bei der Übernahme des Gebäudes

Bestehenden Mieter:innen wird nicht grundlos gekündigt. Eine Voraussetzung dafür ist jedoch, wie bei allen Mieter:innen, die Einhaltung von Artikel 4.2 Belegung. Sollten die Belegungsvorschriften nicht erfüllt werden, erhalten die Mieter:innen ein alternatives Wohnungsangebot innerhalb der Genossenschaft. Falls dieses abgelehnt wird, wird ab dem nächsten Kündigungstermin ein Zuschlag von 15% der Wohnungsnettomiete erhoben. Diese zusätzlichen Mittel fliessen in den Solidaritätsfonds. In Härtefällen kann der Zuschlag reduziert oder erlassen werden.

Art. 3.2 Erstvergabe der Wohnungen

Die Vermietungskommission veröffentlicht Ausschreibungen für alle neu erstellten Wohnungen und alle Wohnungen, die seitens der bestehenden Mieter:innen geräumt werden. Interessent:innen können sich bis zur angegebenen Frist um eine Wohnung bewerben. Die Vermietungskommission überprüft die eingegangenen Bewerbungen anhand der oben genannten Vergabekriterien, führt bei Bedarf Gespräche mit den Bewerber:innen und trifft Entscheidungen über die Vergabe der Wohnungen. Nach Unterzeichnung der Mitglieds- und Wohnungsteilungsscheine sowie dem Eingang der erforderlichen Unterlagen gilt die Wohnung als reserviert. Einige Monate vor dem Einzug wird der endgültige Mietvertrag ausgestellt.

Art. 3.3 Folgevergabe

[1] Freiwerdende Wohnungen werden in folgender Reihenfolge ausgeschrieben: 1. Interne Ausschreibung für Hausbewohner:innen, Genossenschaftsmitglieder und Bewohner:innen des Quartiers Büttenen, 2. Externe, öffentliche Ausschreibung. Die Vermietungskommission prüft die eingegangenen Bewerbungen. Bei der Vergabe der Wohnungen werden neben der Berücksichtigung der Kriterien der Durchmischung und des Engagements in der Genossenschaft folgende Prioritäten gesetzt: 1. Hausbewohner:innen, 2. Genossenschaftsmitglieder, 3. Bewohner:innen des Quartiers Büttenen, 4. Externe Personen. Bewerber:innen können zu einem Gespräch eingeladen werden.
[2] Wohngemeinschaften haben das Recht, Nachmieter:innen für einzelne Wohneinheiten selbst zu bestimmen. Die Vermietungskommission kann bezüglich potenzieller Kandidat:innen Vorschläge machen und verfügt über ein Vetorecht.
[3] Die Vermietungskommission bemüht sich um rasche Prozesse, damit Leerstände verhindert werden. Pro Jahr sind CHF 10'000.- für allfällige Leerstände im Budget der Vermietungskommission enthalten. Falls ersichtlich wird, dass der budgetierte Betrag überschritten wird, muss die Vermietungskommission den Vorstand informieren.
[4] In begründeten Ausnahmefällen kann die Vermietungskommission von diesem Verfahren abweichen.

Art. 3.5 Gästezimmer

Die Organisation der Gästezimmer unterliegt dem Hausverein. Gästezimmer können befristet auch extern vermietet werden.

Art. 3.6 Gewerberäume

Gewerberäume sollen tägliche Bedürfnisse innerhalb der Siedlung abdecken können. Die Nutzung von Gewerberäumen ist grundsätzlich den Genossenschafter:innen vorbehalten. Die Vermietungskommission führt eine Liste von Interessent:innen und entscheidet über die Vergabe.

Art. 3.7 Kellerabteile

Die Nutzung von Kellerabteilen ist grundsätzlich den Bewohner:innen des Gebäudes vorbehalten. Die Vermietungskommission führt eine Liste von Interessent:innen und entscheidet über die Vergabe nach Dringlichkeit.

Art. 3.8 Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsräume gehören allen Bewohner:innen und sind teilweise auch öffentlich zugänglich. Sie können unentgeldlich gemietet werden. Die Nutzung wird über die Webseite der Genossenschaft geregelt.

Art. 4 Vermietung

Art. 4.1 Nutzung

Die Gebäude der Genossenschaft dienen der Wohn- und Kleingewerbenutzung.

Art. 4.2 Belegung

[1] In einer Wohnung/Wohneinheit muss die Anzahl der Bewohner:innen mindestens der Anzahl der Zimmer minus 1 entsprechen (Beispiel: In einer 4.5-Zimmer-Wohnung müssen mindestens 3 Personen leben). Falls die Anzahl der Bewohner:innen geringer ist, wird die Wohnung als unterbelegt betrachtet.
[2] Zur Belegung zählen alle Bewohner:innen einer Wohnung/Wohneinheit, deren Lebensmittelpunkt sich am Ort der Wohnung befindet. Um als Bewohner:in zu gelten, muss eine Person die Wohnung zu mindestens 50% nutzen
[3] Die Belegungsvorschriften müssen zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe eingehalten werden. Ausnahmen können durch den Vorstand festgelegt werden. Der definitive Zu- oder Wegzug von Personen muss der Vermietungskommission innerhalb von zwei Monaten gemeldet werden. Wenn dies versäumt wird, behält sich der Vorstand im Falle einer Unterbelegung das Recht vor, das Mietverhältnis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin zu beenden und das Mitglied aus der Genossenschaft auszuschliessen.
[4] Für Wohngemeinschaften muss die Unterbelegung der Wohnung innerhalb von sechs Monaten behoben sein, während für die übrigen Wohnformen eine Frist von zwei Jahren gilt. Den betroffenen Personen muss durch die Vermietungskommission eine Ersatzwohnung innerhalb der Siedlung angeboten werden.
[5] Wenn die Mieterschaft den Umzug in eine kleinere Wohnung innerhalb der entsprechenden Frist ablehnt, kündigt der Vorstand das Mietverhältnis und schliesst das Mitglied aus der Genossenschaft aus.
[6] Wenn kein Wohnungsangebot gemacht werden kann, wird den Bewohner:innen unterbelegter Wohnungen nicht gekündigt. Die Frist wird verlängert bis eine Wohnung angeboten werden kann.
[7] Wenn die Anzahl der Personen die Anzahl der Zimmer um mehr als zwei unterschreitet, wird zum nächsten Kündigungstermin ein Zuschlag von 15% der Wohnungsnettomiete erhoben. Diese Mittel fliessen in den Solidaritätsfonds. In Härtefällen kann der Zuschlag reduziert oder erlassen werden.

Art. 4.3 Wohngemeinschaften

[1] Bei Wohngemeinschaften von zwei oder drei 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 Mieter:in überschrieben, ohne dass die Wohnung gekündigt werden muss. Die Haftung erfolgt solidarisch.
[2] Wohngemeinschaften ab vier erwachsenen Personen mieten ihre Wohnung als Verein, der die einzelnen Wohnräume den jeweiligen Mitgliedern der Wohngemeinschaft untervermietet. Die Statuten, das Gründungsprotokoll, Untermietverträge und weitere Dokumente des Vereins müssen sich an die Vorlagen der Wohnbaugenossenschaft LebensEtappe halten und durch die Vermietungskommission genehmigt

werden.

Art. 4.4 Untermiete

[1] Das Untervermieten von Wohnraum ist unter Vorbehalt der nachfolgenden Absätze 2 und 3 sowie im Rahmen der Vorschriften des Mietrechts (Art. 262 OR) möglich. Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen eingehalten werden. Untermietverträge müssen sich an die Vorlage der Wohnbaugenossenschaft LebensEtappe halten und sind vor Unterzeichnung durch die Vermietungskommission zu genehmigen.
[2] Unbefristete Untermiete: Wohnen ein oder mehrere Hauptmieter:innen fest und dauernd in der Wohnung, so ist eine unbefristete Untermiete möglich.
[3] Befristete Untermiete: Bei längerer Abwesenheit der Hauptmieter:in ist eine Untermiete von bis zu einem Jahr möglich. Nach Ablauf dieses Jahres muss die Wohnung entweder dauerhaft von der Hauptmieter:in bewohnt oder gekündigt werden. Unterlässt die Mieter:in die Kündigung, behält sich der Vorstand das Recht vor, das Mietverhältnis ausserordentlich zu kündigen und das Mitglied aus der Genossenschaft auszuschliessen. Die Untermieter:innen einer aus diesen Gründen gekündigten Wohnung können sich im normalen Bewerbungsprozess für diese Wohnung bewerben.
[4] Um sicherzustellen, dass alle potenziellen Bewerber:innen für eine Wohnung gleiche Chancen haben, ist der Wohnungstausch ohne Genehmigung der Vermietungskommission ausgeschlossen. Der Abschluss von gegenseitigen Untermietverhältnissen ist nicht zulässig.

Art. 4.5 Mietzinsberechnung

Die Miete wird in der Regel basierend auf der Wohnungsgrösse (einschliesslich privater Aussenbereiche) berechnet. Dabei spielen auch die Lage, der Ausbaustandard und die Ausstattung der Wohnung eine wesentliche Rolle.

Art. 4.6 Wohnungsanteilsscheine

Die für die Mieter:innen einer Wohnung erforderlichen Wohnungsanteilsscheine werden entsprechend der Wohnungsgrösse berechnet. Diese Wohnungsanteilsscheine müssen vor Einzug gezeichnet werden, das Geld wird nicht verzinst und nach dem Auszug aus der Wohnung zurückerstattet. In Ausnahmefällen kann der Vorstand eine Ratenzahlung für die Wohnungsanteilsscheine genehmigen.

Art. 4.7 Mietzinsreduktion bei Engagement

Wenn Bewohner:innen sich aktiv an gemeinschaftlichen Projekten engagieren, wird eine Mietpreisreduktion von 5% gewährt. Die Vermietungskommission ist dafür verantwortlich, das Engagement zu beurteilen und eine entsprechende Auflistung zu führen.

Art. 4.9 Gewerberäume

[1] Gewerberäume werden durch die Vermietungskommission unbefristet zugeteilt. Die monatliche Miete variiert je nach Gewerberaumgrösse. Die Kündigungsfrist beträgt zwei Monate.
[2] Gewerberäume können von mindestens zwei Genossenschafter:innen als Bürofläche genutzt werden. Die Benutzer:innen sind verpflichtet, die Mietkosten untereinander eigenständig aufzuteilen.
[3] Gewerberäume sollen tägliche Bedürfnisse der Bewohner:innen abdecken können.

Art. 4.10 Kellerabteile

Kellerabteile werden durch die Vermietungskommission unbefristet zugeteilt. Die monatliche Miete variiert je nach Kellerabteilgrösse. Die Kündigungsfrist beträgt zwei Monate.

Art. 5 Diverses

Mobilität

Die Wohnbaugenossenschaft LebensEtappe setzt sich aktiv dafür ein, den motorisierten Individualverkehr im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft zu reduzieren und gleichzeitig den Langsamverkehr zu fördern. Die bestehenden Parkplätze werden mit dem Zuwachs der neuen Wohneinheiten nicht erweitert. Die Bewohner:innen der Büttenenstrasse werden ermutigt, auf den Besitz eines Autos zu verzichten.

Umzugshilfe

Bei jeglichen Umzügen wird von der Vermietungskommission eine Umzugshilfe organisiert. Diese besteht aus freiwilligen Bewohner:innen, die beim Umzug mithelfen, um so die Hürde des Umzugs zu vereinfachen.

Haustiere

Die Haltung von Haustieren ist grundsätzlich erlaubt, bedarf aber der Meldung und Genehmigung durch die Vermietungskommission. Die Betreuung der Tiere muss tiergerecht erfolgen, und die Kosten, die durch die Tiere entstehen, tragen die Tierhalter:innen selbst.

Art. 5 Schlussbestimmungen

Der Vorstand der Genossenschaft kann das Vermietungsreglement jederzeit ändern. Änderungen werden den Mieter:innen spätestens vier Wochen vor Inkrafttreten mitgeteilt.

Art. 6 Inkrafttreten

Das Vermietungsreglement wurde vom Vorstand der Genossenschaft am 26. März 2024 erlassen und tritt umgehend in Kraft.

HAUSORDNUNG

DER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT LEBENSETAPPE

Die Hausordnung hat den Zweck, allen Genossenschafterinnen das Wohnen angenehm zu gestalten. Gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz sind im Verhältnis zu den Mitbewohnerinnen erster Grundsatz.

Art. 1

Die Hausbewohnerinnen vermeiden Ruhestörungen. Insbesondere sind die Nachtruhe von 22.00 bis 07.00 Uhr einzuhalten.

Art. 2

Das Waschen ist an Sonn- und Feiertagen sowie während den obgenannten Ruhezeiten zu unterlassen. Nach der Waschbarbenützung sind die Maschinen sowie die Wasch- und Trocknungsräume zu reinigen.

Art. 3

Um Lärm und Sachbeschädigungen zu vermeiden, sind bei Wind, Regen usw. Fenster, Jalousieläden und Storen zu schliessen, einzuziehen oder mit den Arretiervorrichtungen zu sichern.

Art. 4

Für ein sinnvolles und energiesparendes Lüften ist Folgendes zu beachten:
Die Wohnungen sind mehrmals kurz zu lüften. Wir empfehlen täglich eine 3- bis 4-malige Stosslüftung (Durchzug 3 bis 4 Minuten).

Art. 5

Der Kehricht ist in den vorgeschriebenen und dafür vorgesehenen Behältnissen oder am Abfuhrtag an den vorgesehenen Stellen zu deponieren. Im Übrigen sind die Vorschriften der jeweiligen Wohngemeinden zu beachten.

Art. 6

Sollten sich aus der Haltung von Haustieren Unzulänglichkeiten ergeben, kann die Geschäftsstelle die Tierhaltung verbieten.

Art. 7

Die Hausbewohner sorgen dafür, dass Treppenhaus, Laubengänge und sonstige gemeinsame Räume bzw. Aussenflächen ungehindert benützt werden können und die feuerpolizeilichen Vorgaben eingehalten werden.

BEWERBUNGSFORMULAR

DER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT LEBENSETAPPE

Bewerbungsformular Wohnen an der Büttenenstrasse

Mietpartei 1

Name ..... Beruf .....

Adresse ..... Tel. Privat .....

Geburtsdatum ..... E-Mail .....

Aktuelle Wohnadresse .....

Referenz (aktuelle Vermieterin) .....

Muttersprache ..... Aufenthaltsbewilligung .....

Nationalität ..... Bruttojahreseinkommen .....

Bitte zutreffende Einokmmensquellen ankreuzen:

☐ Erwerbseinkommen ☐ Invalidenversicherung (IV) ☐ Ergänzungsleistungen (EL)

☐ Pensionkasse ☐ Unfall-Versicherung ☐ Sozialdienst

☐ Alter- und Hinterlassenenvorsorge (AHV)

Mietpartei 2

Name ..... Beruf .....

Adresse ..... Tel. Privat .....

Geburtsdatum ..... E-Mail .....

Aktuelle Wohnadresse .....

Referenz (aktuelle Vermieterin) .....

Muttersprache ..... Aufenthaltsbewilligung .....

Nationalität ..... Bruttojahreseinkommen .....

Bitte zutreffende Einokmmensquellen ankreuzen:

☐ Erwerbseinkommen ☐ Invalidenversicherung (IV) ☐ Ergänzungsleistungen (EL)

☐ Pensionkasse ☐ Unfall-Versicherung ☐ Sozialdienst

☐ Alter- und Hinterlassenenvorsorge (AHV)

Kinder

Vor- und Nachname ..... Geburtstag .....

Vor- und Nachname ..... Geburtstag .....

Vor- und Nachname ..... Geburtstag .....

Welche Haustiere hältst du? .....

Welche Instrumente spielst du? .....

Wieviele Einstellplätze für dein/deine Fahrzeuge (Auto/Motorrad) benötigst du? .....

Bist du bereit, dich für die Genossenschaft zu engagieren?

☐ nein

☐ 1 - 2 Stunden pro Monat

☐ 3 - 6 Stunden pro Monat

☐ Mehr

Grund des Wohnungswechsels:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Persönliche Motivation für den Umzug in die Büttenenstrasse:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Die Wohnungsanteilsscheine kann ich selber bezahlen:

☐ Ja

☐ Nein, ich kann die Wohnungsanteilsscheine nicht bezahlen und benötige Hilfe.

☐ Nein, ich kann einen Teil bezahlen: ..... CHF

Bitte sende uns (für alle Mietparteien):

- Einen aktuellen Betreibungsregisterauszug
- Die aktuellste Steuerveranlagung
- Falls „Nein“ ausgewählt, den aktuellsten Vorsorgeausweis

Datum ..... Unterschrift .....

Ich bestätige, per Unterschrift, dass die vorstehenden Angaben der Wahrheit entsprechen. Die Vermieterin ist berechtigt über die vorgenannten Personen Auskünfte einzuholen.

Zudem bestätige ich, dass ich die Belegungsvorschriften einhalten werde.

BEITRITTSERKLÄRUNG

DER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT LEBENSETAPPE

Ich möchte Mitglied der Wohngenossenschaft LebensEtappe werden und zeichne

..... Mitgliederanteilschein/e à CHF 1'000.-
..... Freiwillige Anteilschein/e à CHF 1'000.-
..... Wohnungsanteilscheine

Name .....

Adresse .....

PLZ, Ort .....

Geburtsdatum .....

Bürgerort CH / Nationalität .....

Tel .....

E-Mail .....

IBAN-Nr. .....

Datenschutzerklärung:

Die Wohngenossenschaft Zimmerfrei verarbeitet die Anmeldedaten sowie weitere personenbezogene Informationen, die ihr vom Mitglied zur Verfügung gestellt werden, zum Zwecke der Abwicklung des Genossenschaftsverhältnisses sowie möglicher Mietverhältnisse. Dabei legen wir grossen Wert darauf, Ihre Daten nur im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen zu verarbeiten. Gegebenenfalls geben wir die von Ihnen bereitgestellten Informationen an Liegenschaftsverwaltungen weiter oder an Handwerker und Dienstleister, um Instandsetzungs- und Instandhaltungsverpflichtungen in Mieträumlichkeiten zu erfüllen. Auch können Daten an Behörden weitergegeben werden, wenn dies erforderlich ist.

Durch die Bereitstellung Ihrer Daten bestätigen Sie, dass alle Angaben korrekt sind, und erklären sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die Genossenschaft Ihre Daten verarbeitet und gegebenenfalls an beauftragte Liegenschaftsverwaltungen, Handwerker und Behörden im Rahmen von Mietverhältnissen weitergibt. Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung und Löschung Ihrer Daten, wenn diese unrechtmässig verarbeitet wurden. Die Kontaktdaten des Verantwortlichen für die Datenverarbeitung finden Sie auf unserer Website unter www.zimmerfreibasel.ch. Weitere Informationen zum Datenschutz finden Sie in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Webseite.

Datum ..... Unterschrift .....

Nach Erhalt des unterschriebenen Formulars erfolgt die Zustellung eines Einzahlungsscheins. Bitte beachten Sie, dass Anteilsscheine nicht verzinst werden. Jedes Mitglied verfügt über eine Stimme auf der jährlichen Generalversammlung. Aus rechtlichen Gründen ist es erforderlich, dass das Formular von Hand unterschrieben und per Post versandt wird an: Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Goldbachweg 8, 4058 Basel.