

Bachelor-Thesis an der Hochschule Luzern - Technik & Architektur

Titel **VERNETZE NACHBARSCHAFT**

Diplomandin/Diplomand **ZAUGG, DINA YASMIN**

Bachelor-Studiengang **Bachelor Architektur**

Semester **FS25**

Dozentin/Dozent **BELLORINI, PASCALE**

Expertin/Experte **BEUTLER, MARTIN**

Abstract Deutsch

Dättwil steht im Schatten der Stadt Baden und dient als städtebauliche Reserve, Arbeitsstandort und Spitalareal. Nun soll eine der letzten Landfläche im Galgenbuck als Wohnquartier bebaut werden, während das einstige Spitalgebäude rückgebaut und renaturiert werden soll. Dieser Umgang mit der Fläche wirft Fragen auf: Warum wird fruchtbare Grünfläche bebaut, während ein funktionierendes Gebäude abgerissen wird? Zugleich fehlt es Dättwil an Identifikation. Viele Bewohner:innen leben aus pragmatischen Gründen hier: gut angebunden, aber anonym, ohne Gemeinschaftsgefühl oder soziale Durchmischung.

Hier wird Grünfläche zerstört, um Wohnraum zu schaffen, dort wird ein Gebäude abgerissen, um Grünraum zu gewinnen. Warum also nicht den vorhandenen Bestand nutzen, um Wohnraum zu schaffen? Edward Relph beschreibt „Ortlosigkeit“ als Orte ohne Identität. Ihr gegenüber steht die Ortsgebundenheit, Orte, die soziale Bindung und Verantwortung ermöglichen. Genau hier setzt die Idee an: Wohnraum, der Bindung schafft. Durch kleinere Wohnungen mit grosszügig geteilten Gemeinschaftsflächen wird nicht nur eine effiziente Raumnutzung ermöglicht, sondern auch ein echtes Miteinander. Anstelle einer anonymen Stadtstruktur entsteht ein Ort, der durch geteilte Räume, alltägliche Begegnung und eine entsprechende Architektur Nachbarschaft ermöglicht und verbindet.

Das Wohnen wird bewusst auf kompakter privater Fläche organisiert, um gemeinschaftliche Räume in den Vordergrund zu stellen. Diese fördern Austausch, Teilhabe und Zugehörigkeit. Angestrebt wird eine breite soziale Durchmischung: Verschiedene Lebensmodelle, Altersgruppen und Hintergründe sollen sich begegnen.

Die Gemeinschaftsflächen bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Gärten, Spielbereiche und Erholungszonen stärken den Aussenraum, während Werkstatt und Waschsalon den Alltag erleichtern und zur informellen Begegnung einladen. Bibliothek und Coworking-Zonen bieten Rückzugsorte für konzentriertes Arbeiten und kollektives Lernen. Ergänzt wird das Ensemble durch eine Kantine und lokale Einkaufsmöglichkeiten, die eine quartiersnahe Versorgung gewährleisten.

Die tragende Struktur ist eine Wohnbaugenossenschaft, die Mitbestimmung, Engagement und gemeinschaftliches Handeln fördert. Durch gemeinsame Projekte, lokale Initiativen und kollektive Räume entsteht mehr als nur Wohnraum, eine lebendige Nachbarschaft mit Identität, Verbindung und sozialem Mehrwert.

Abstract Englisch

Dättwil lies in the shadow of the city of Baden. It serves as an urban reserve, a workplace location, and a hospital site. One of the last undeveloped plots in the Galgenbuck area is now designated for residential development, while the former hospital building is to be dismantled and the area re-naturalised. This approach to land use raises fundamental questions. Why is fertile green space being built over while a functional building is being demolished?

At the same time, Dättwil lacks a clear sense of identity. Many residents live here for practical reasons. It is well connected, but life here remains anonymous, without a strong sense of community or social diversity. Green space is destroyed to create housing, while a building is demolished to restore green space. Why not utilise the existing built fabric to provide living space?

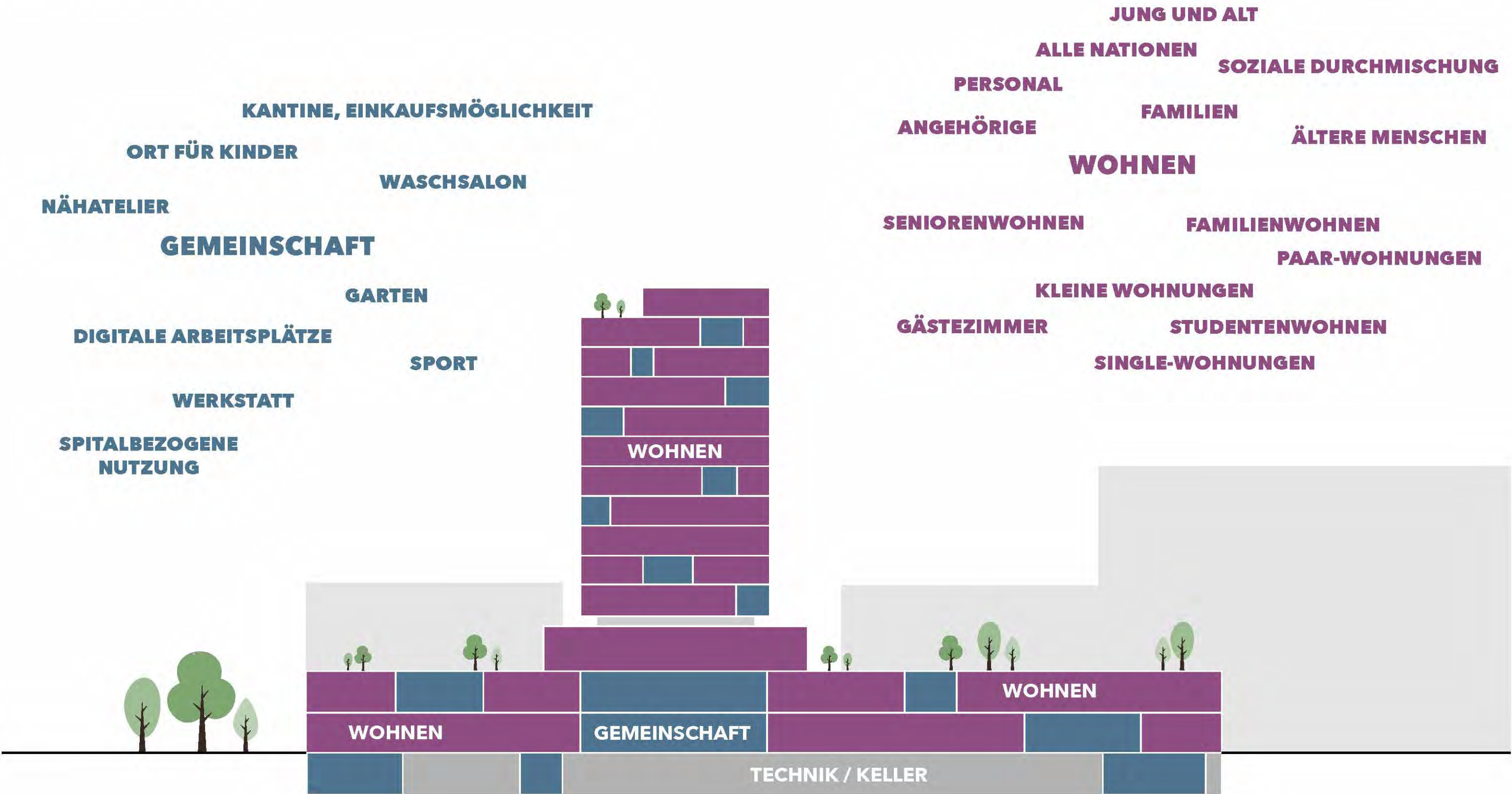
Edward Relph refers to "placelessness" as a condition in which spaces lack identity. In contrast, places become meaningful when they support social relationships and a sense of responsibility. This is the starting point of the concept: housing that enables connection. By combining smaller private units with generously shared communal areas, the project not only ensures spatial efficiency but also creates opportunities for genuine interaction.

Instead of reinforcing an anonymous urban structure, the goal is to create a place shaped by shared spaces, daily encounters, and an architecture that enables and supports neighbourly life. Living is intentionally organised with a compact private footprint to prioritise communal spaces. These spaces support exchange, participation, and a feeling of belonging.

The vision promotes a socially diverse community in which different life models, age groups, and backgrounds come together. Communal areas are designed for flexible use. Gardens, play areas, and outdoor recreation zones enhance the external environment. Workshops and laundry rooms support everyday needs and create informal meeting opportunities. A library and coworking zones offer space for focused work and collaborative learning. A canteen and local retail options complement the programme and ensure services are available within walking distance.

The structural foundation is a housing cooperative that encourages co-determination, engagement, and collective action. Through shared projects, local initiatives, and collective spaces, the development becomes more than housing. It creates a lively neighbourhood with identity, connection, and added social value.

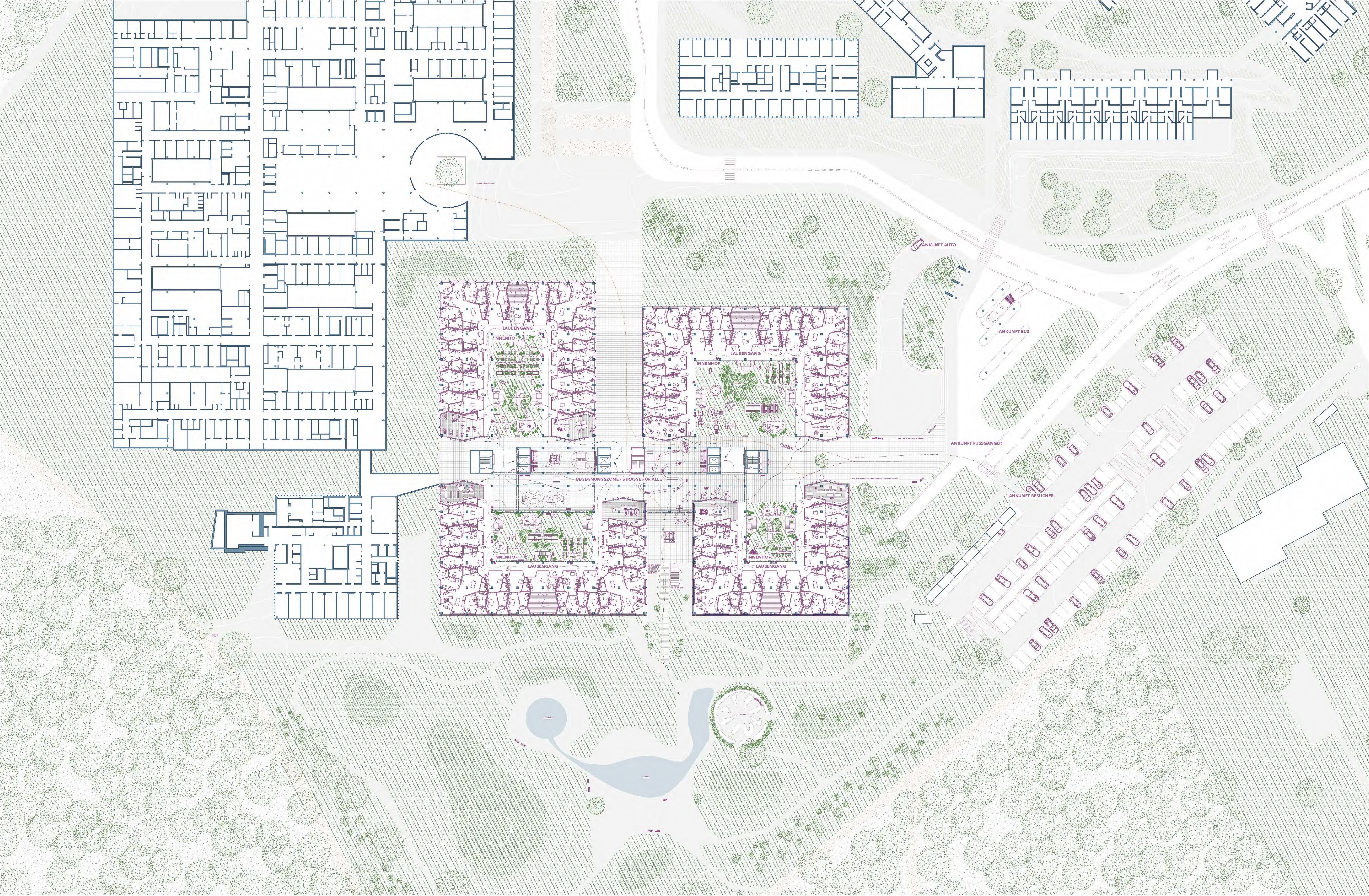




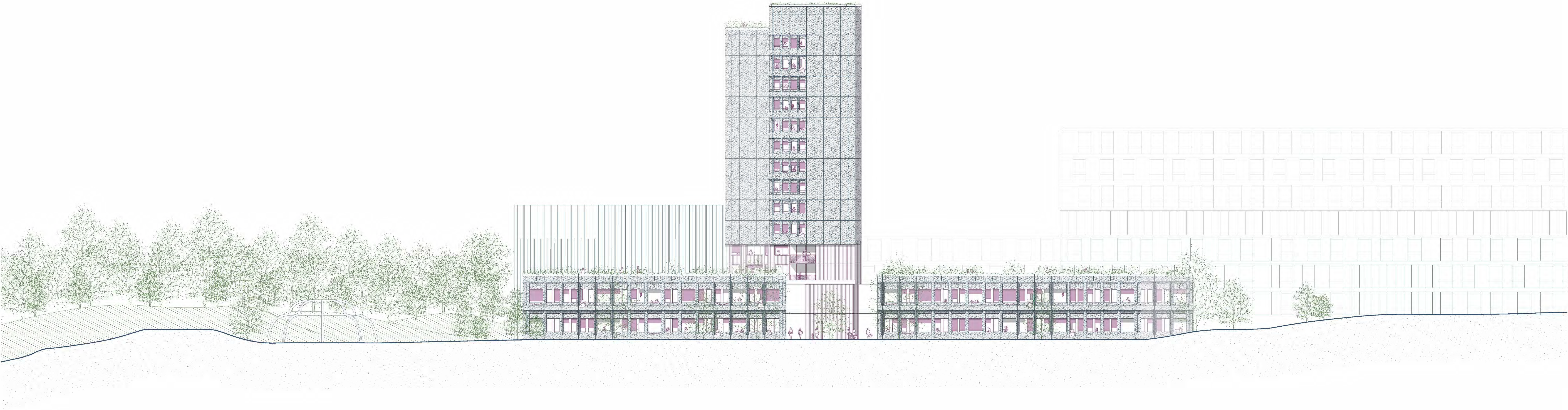
RAUMPROGRAMM



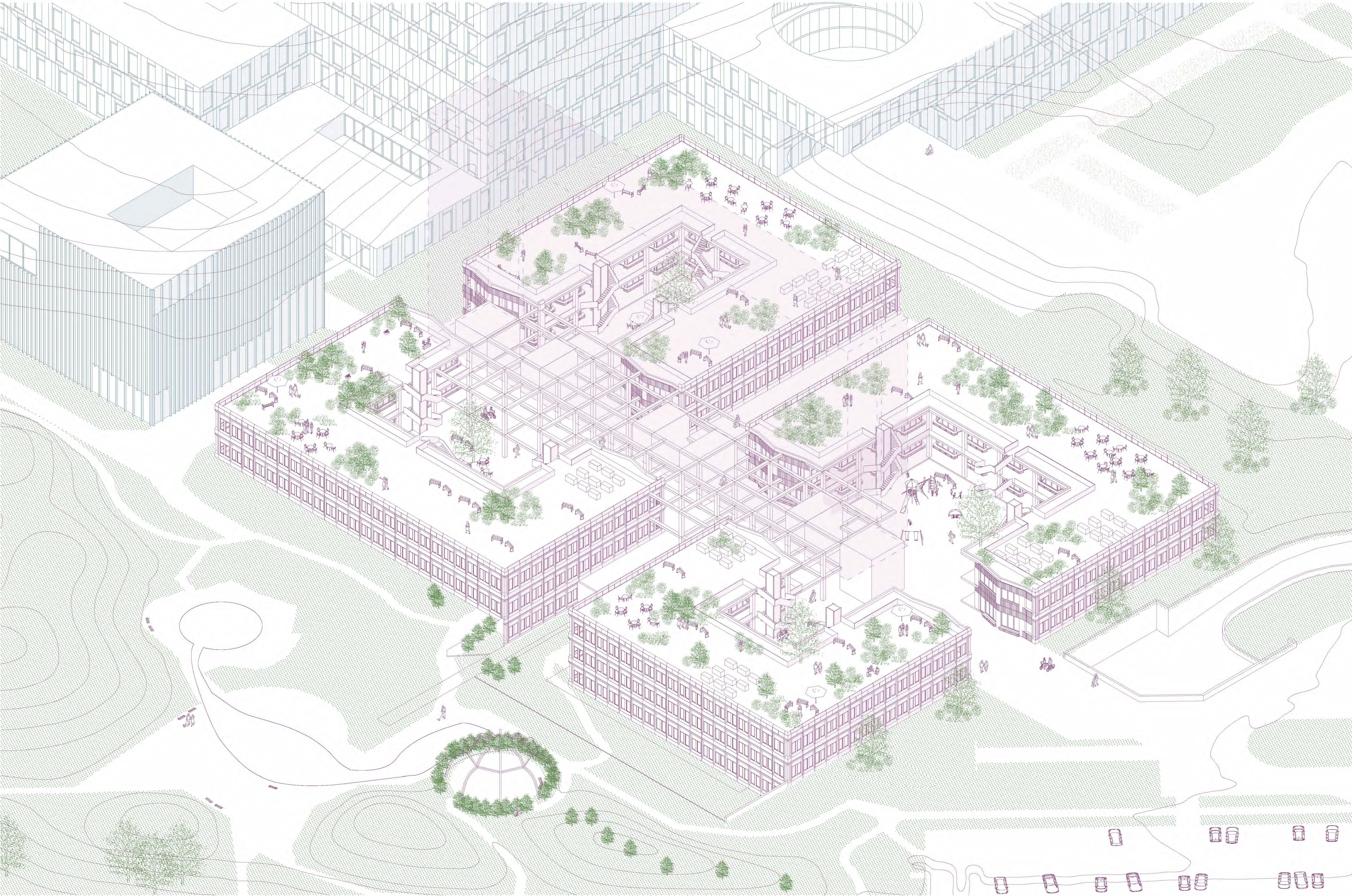
SCHWARZPLAN



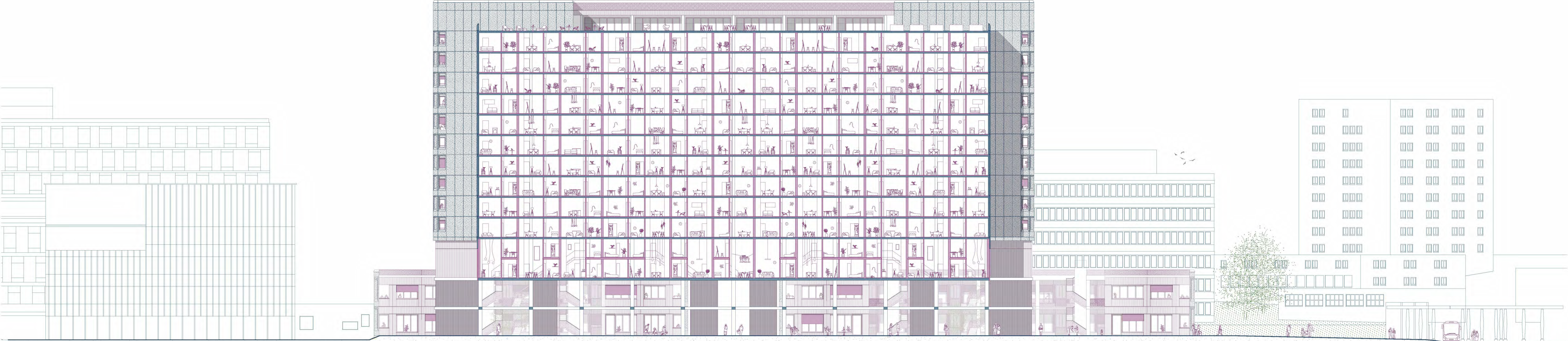
UMGEBUNG



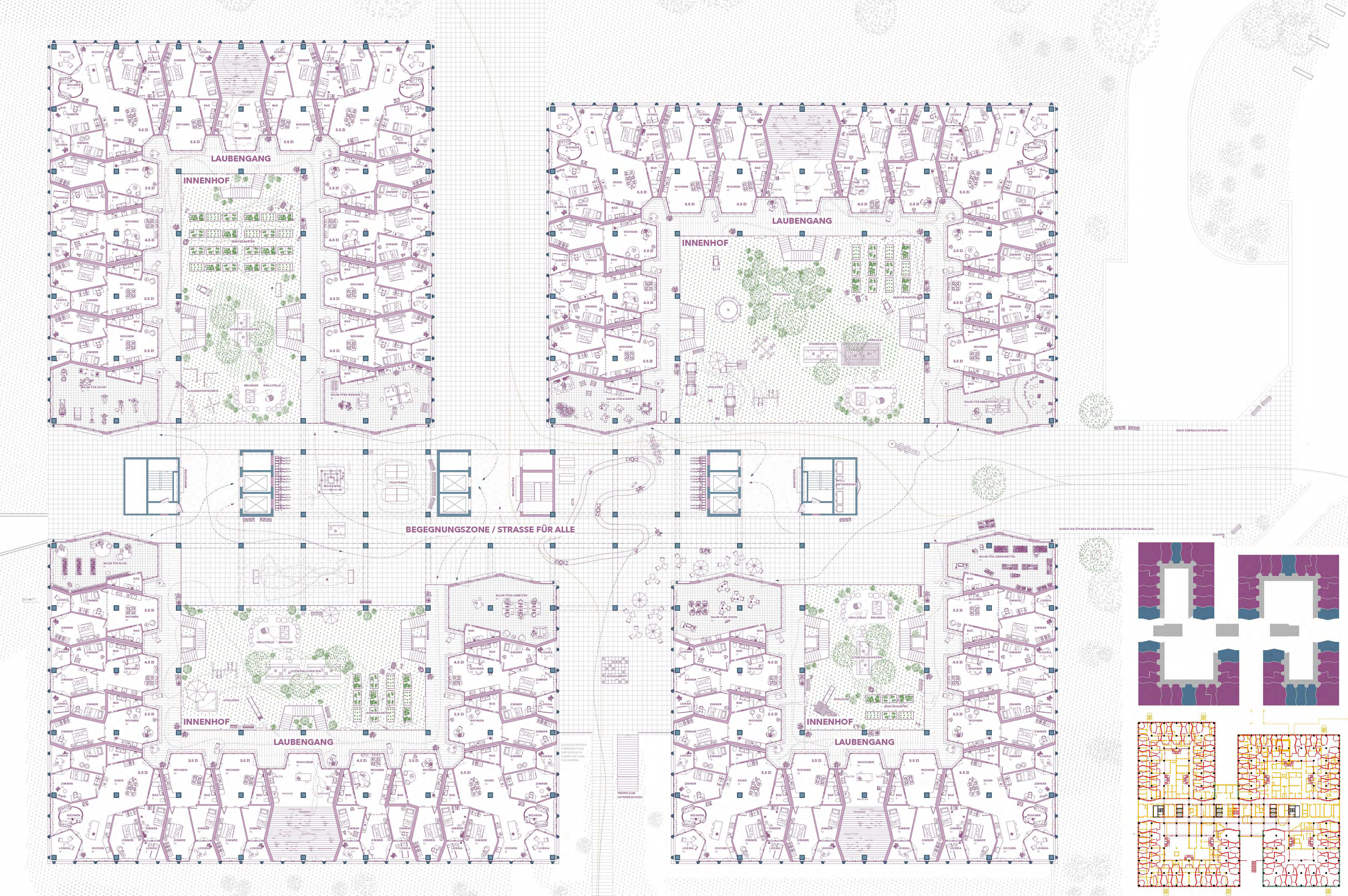
FASSADE OST



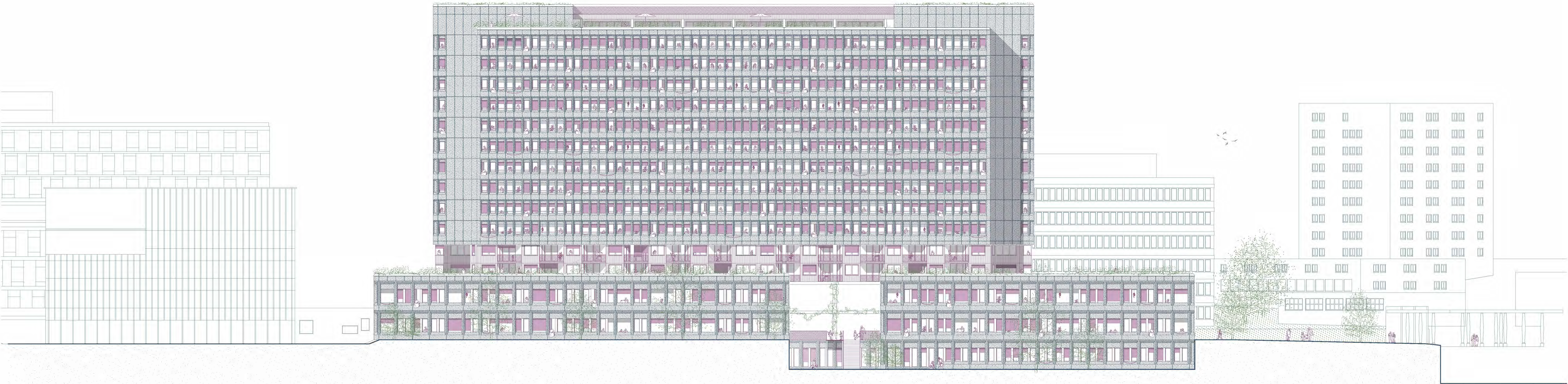
AXONOMETRIE



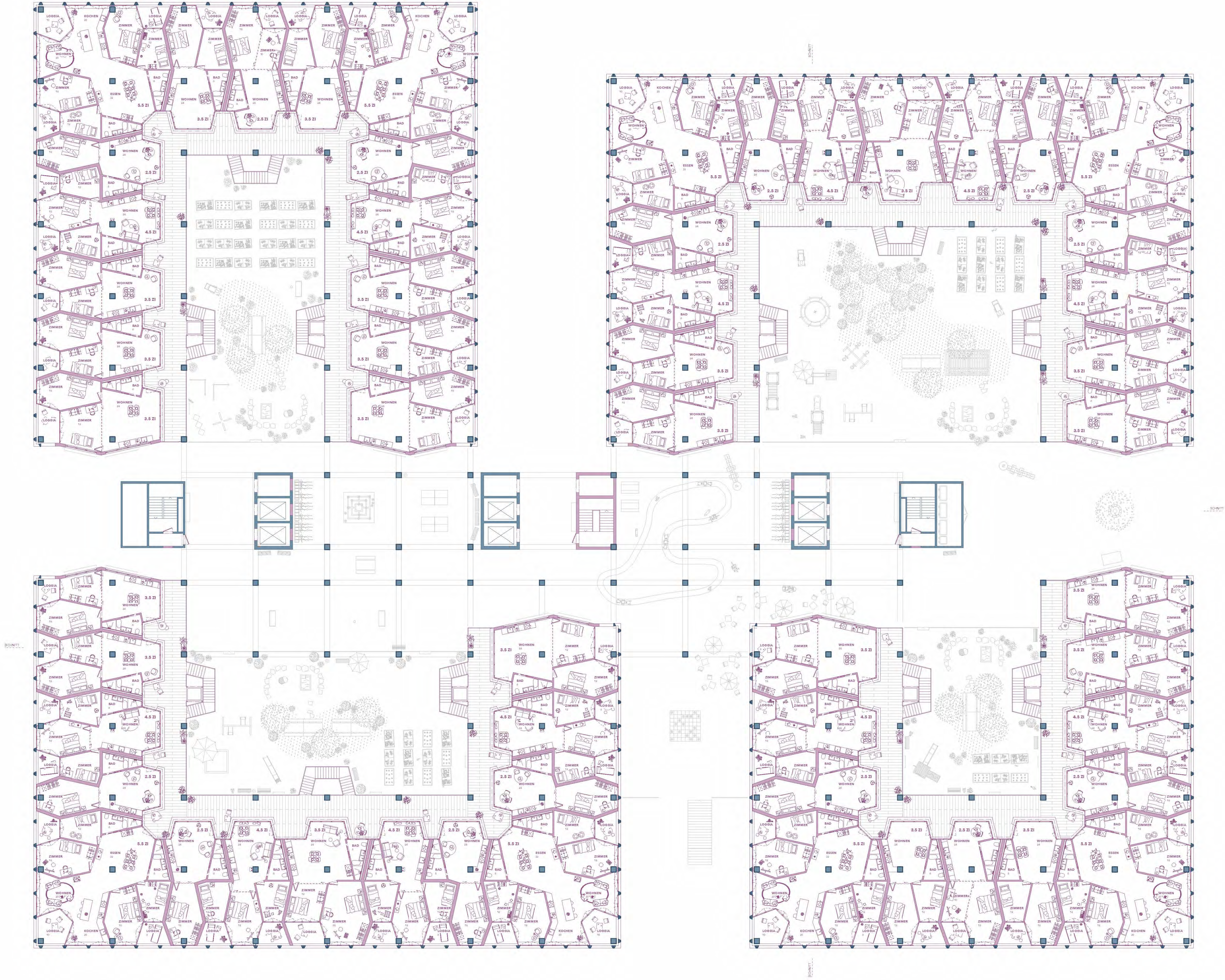
SCHNITT LÄNGS



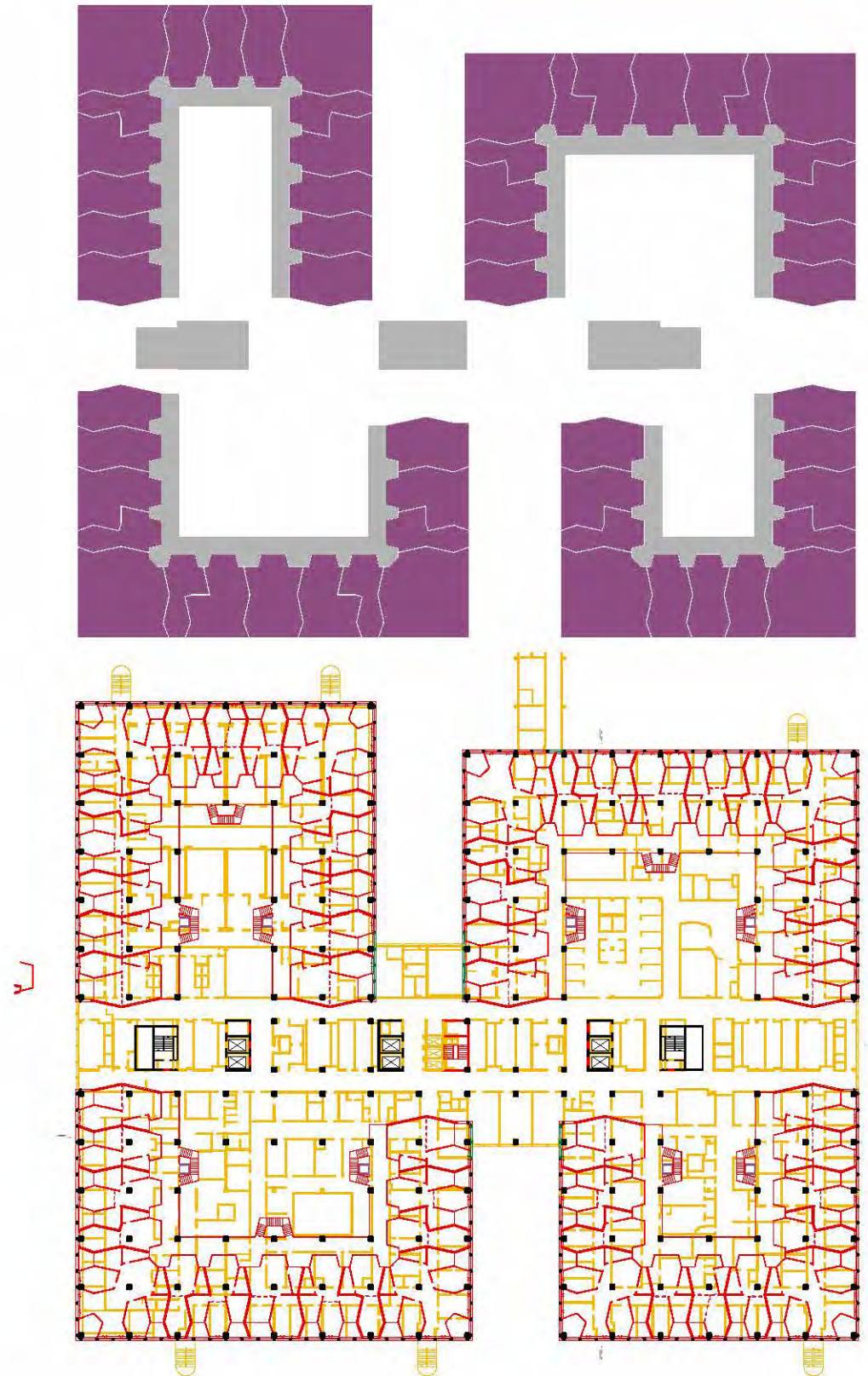
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

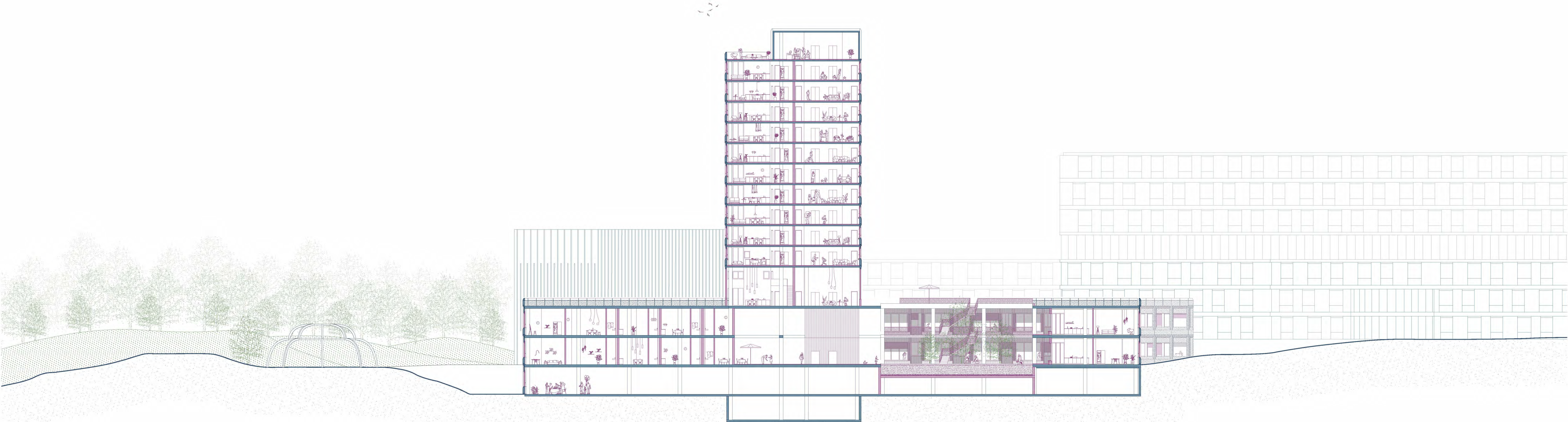


FASSADE SÜD

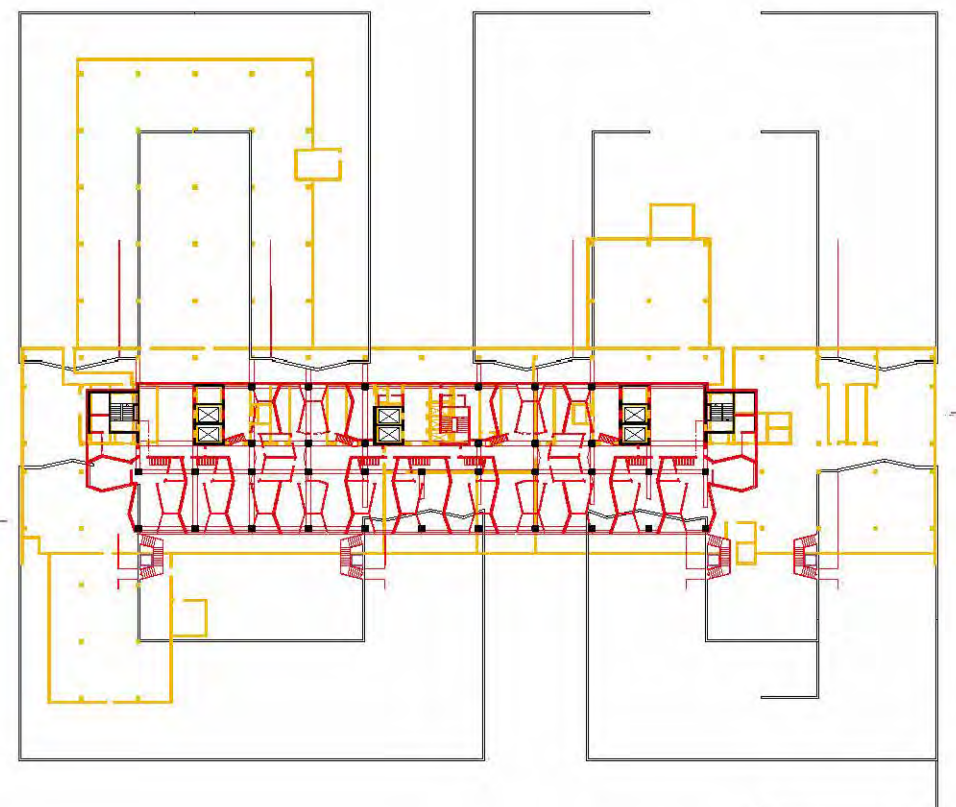
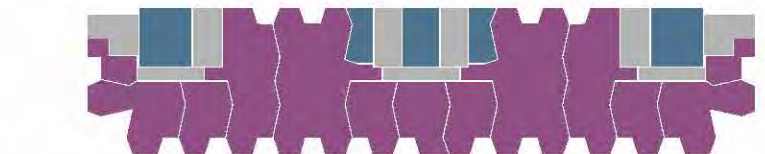


GRUNDRISS OBERGESCHOSS

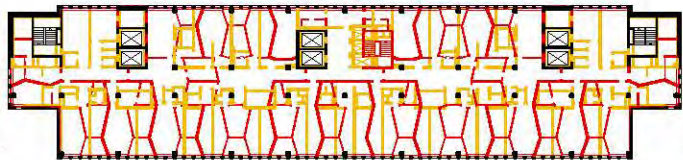
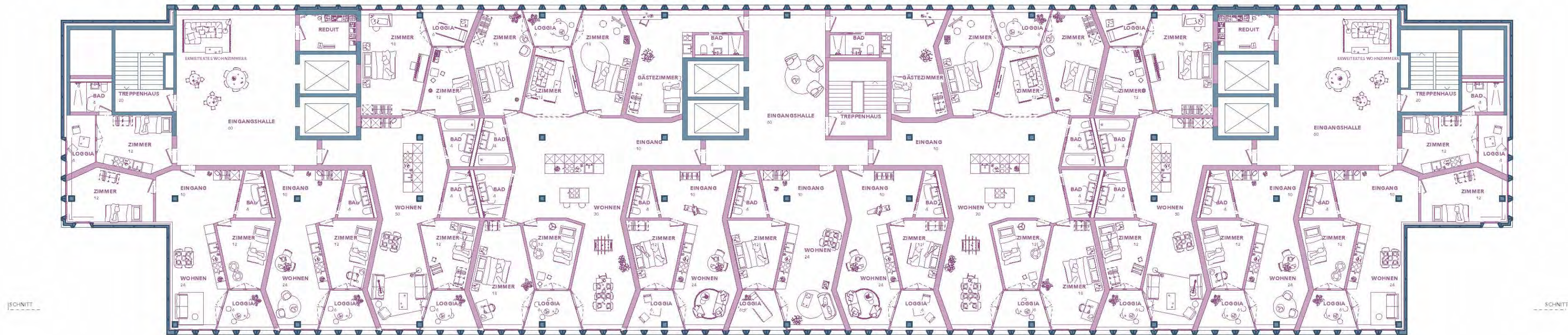
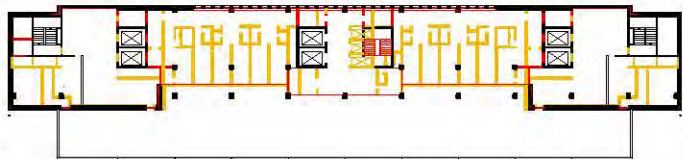
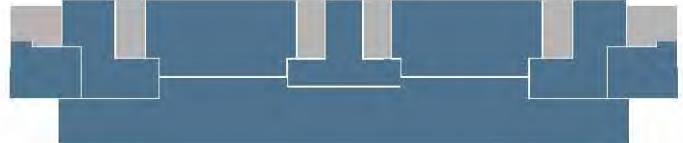
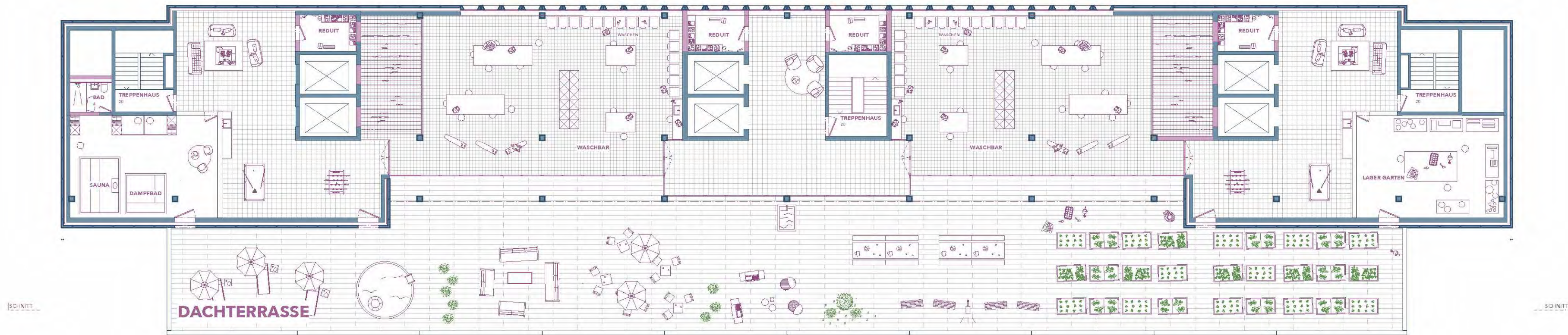




SCHNITT QUER



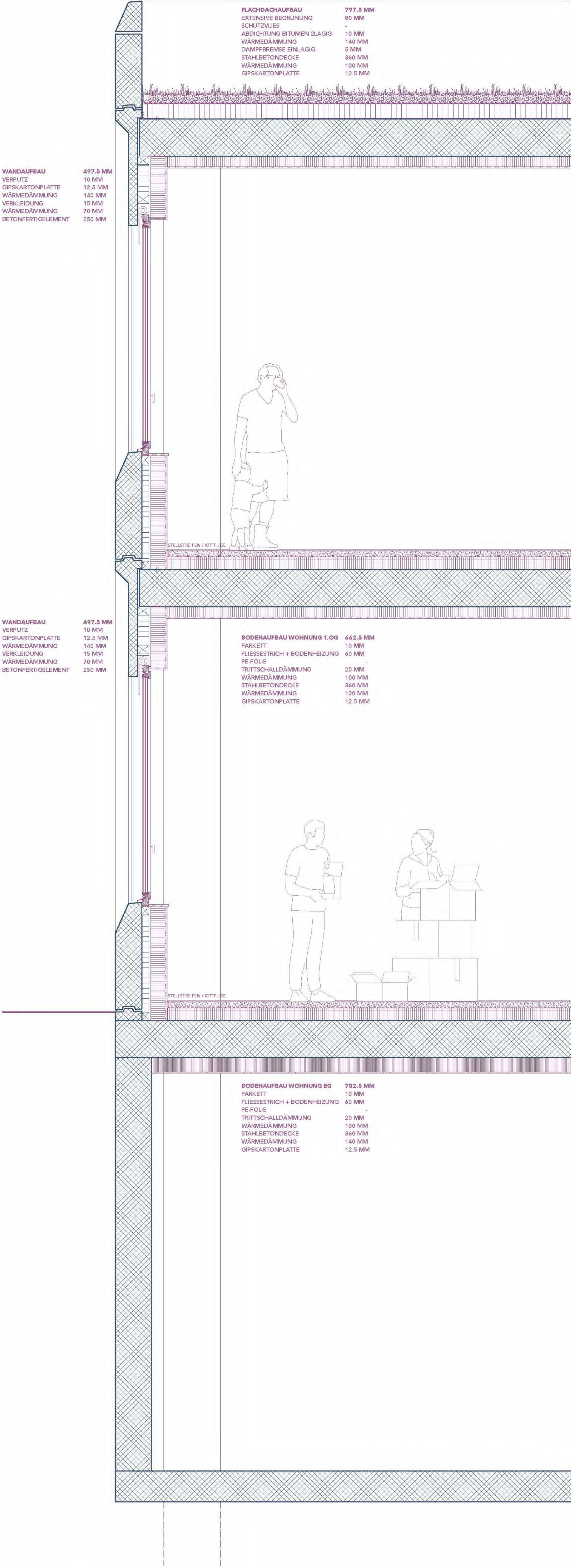
GRUNDRISS TECHNIKGESCHOSS



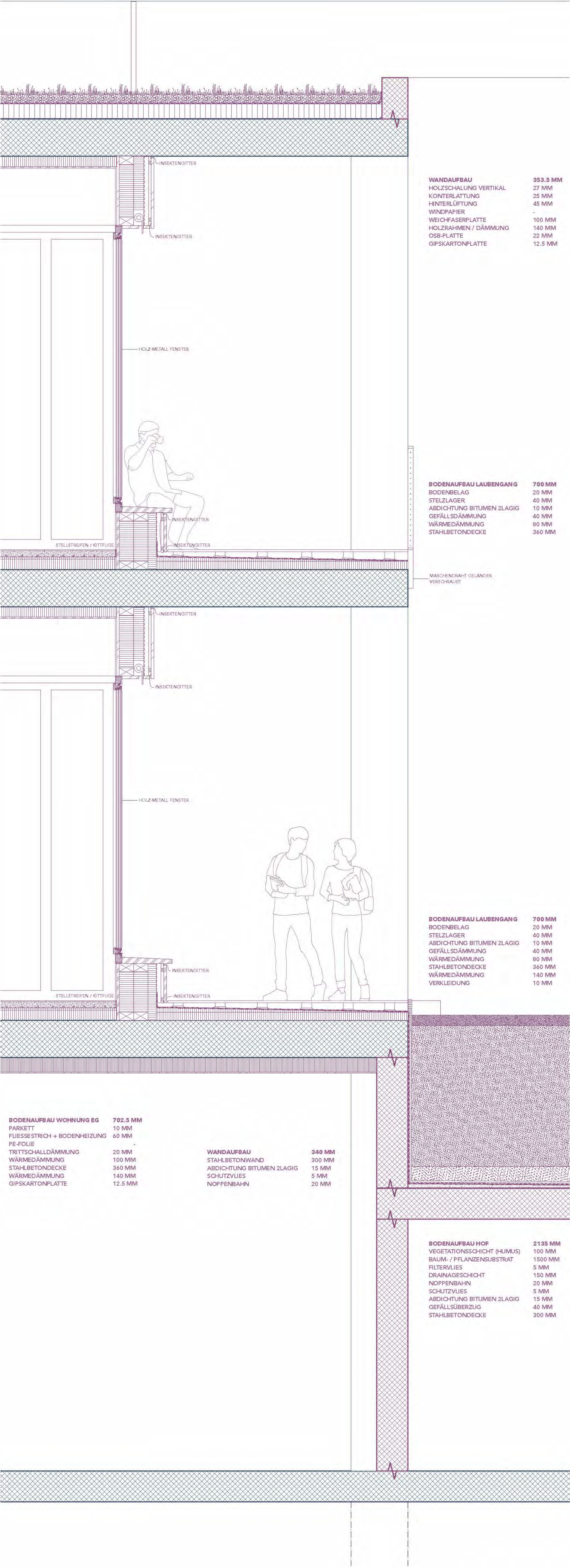
GRUNDRISS BETTENHOCHHAUS + DACHGESCHOSS



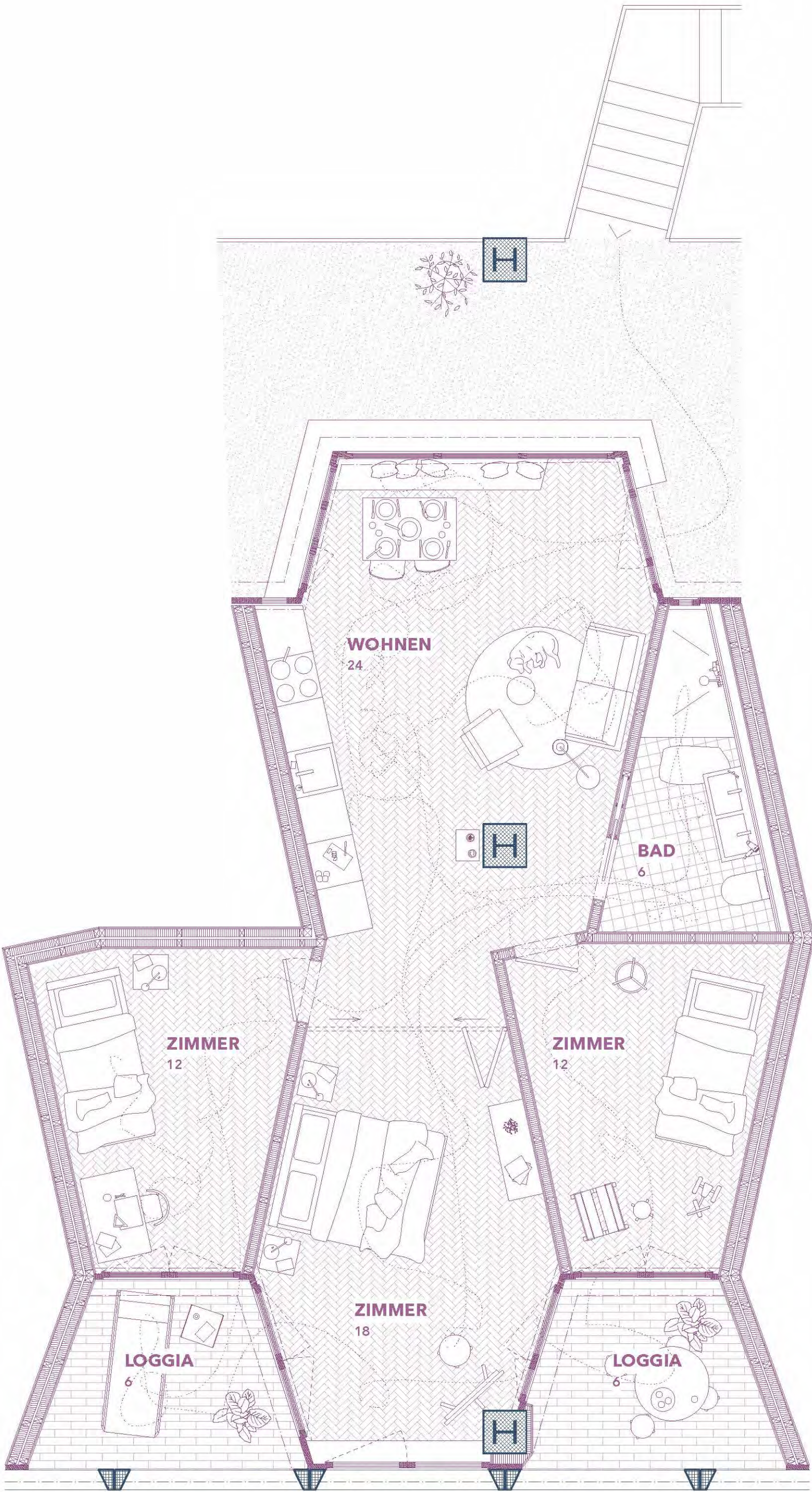




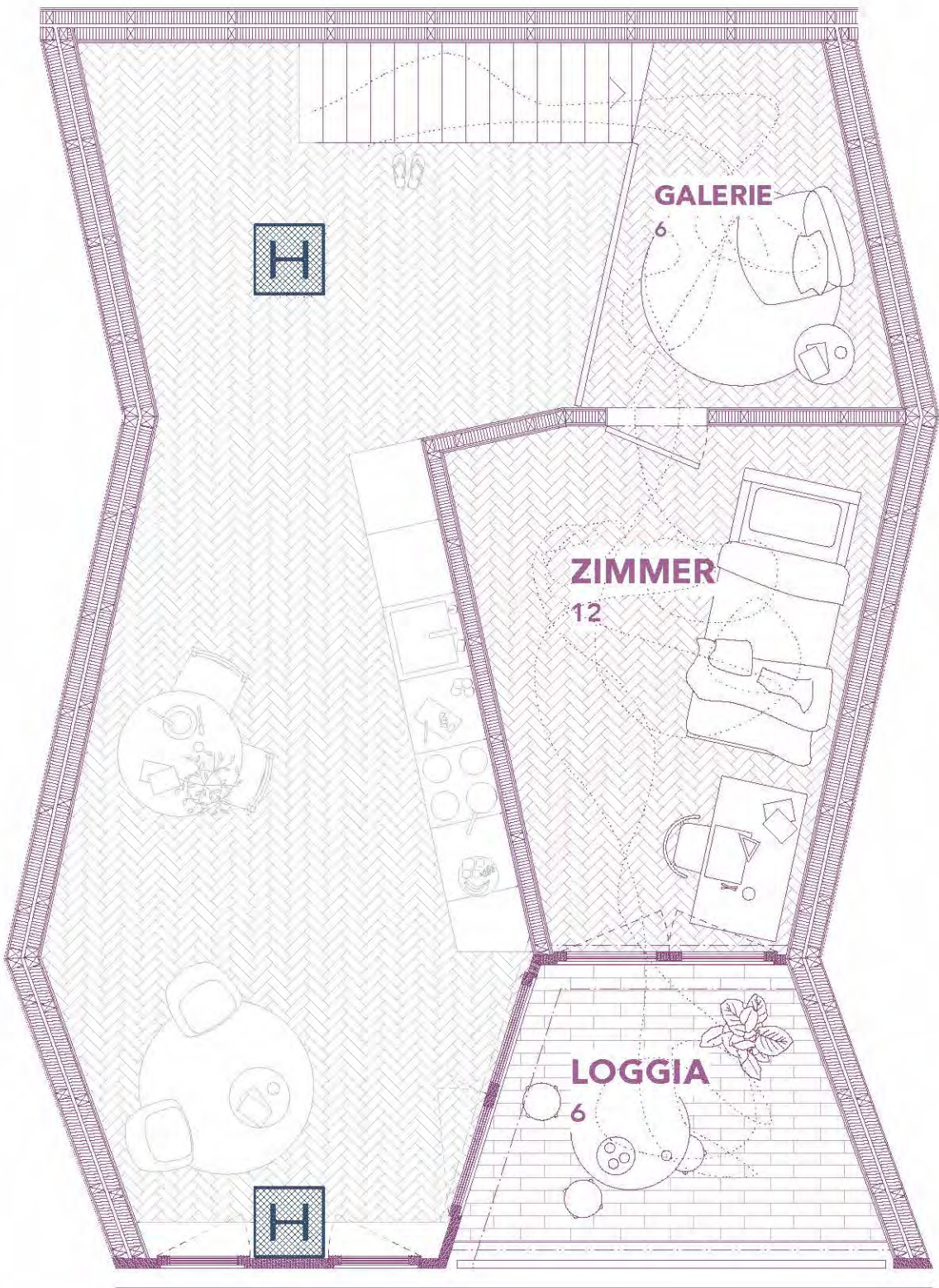
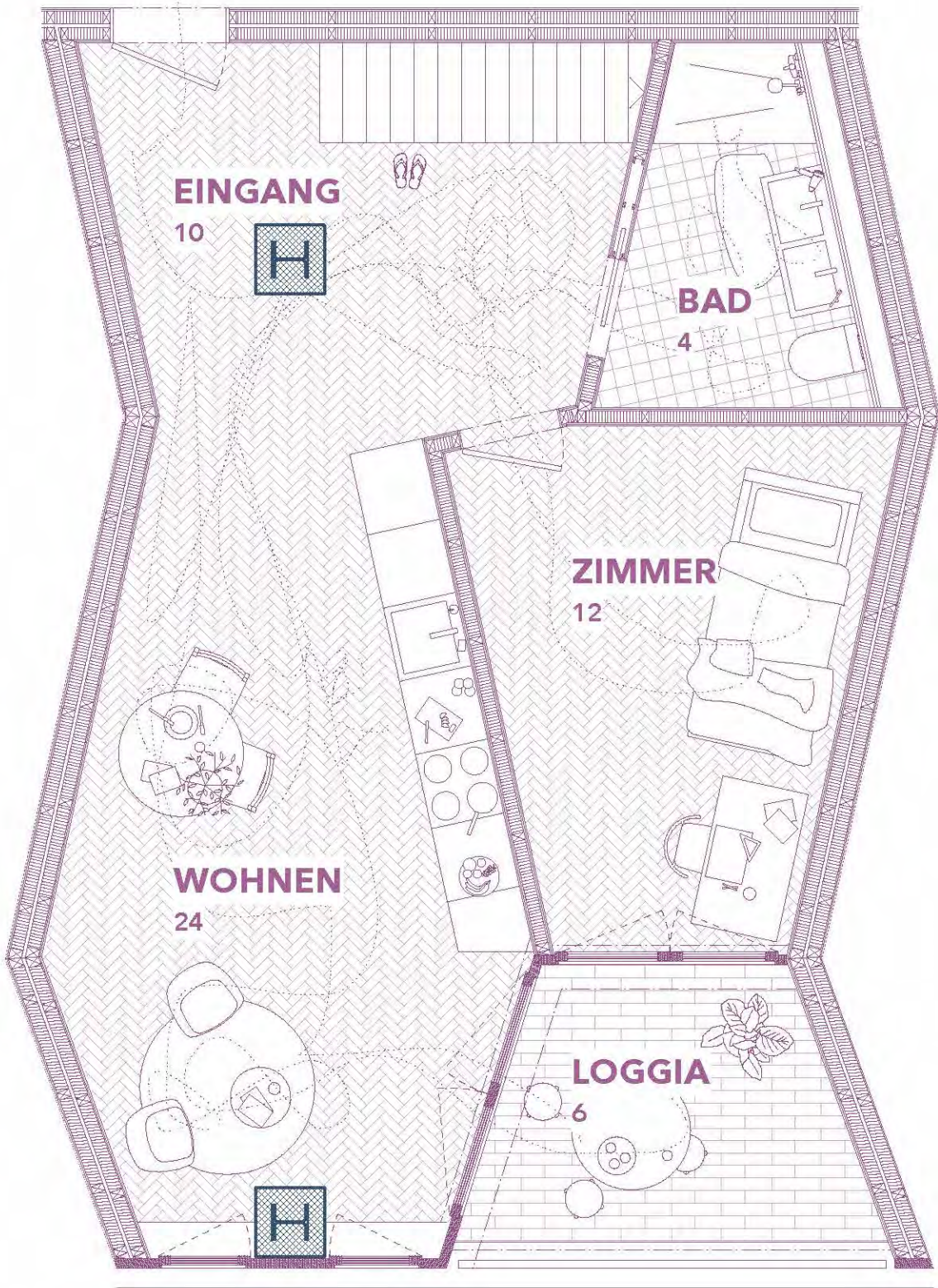
FASSADENSCHNITT BESTAND



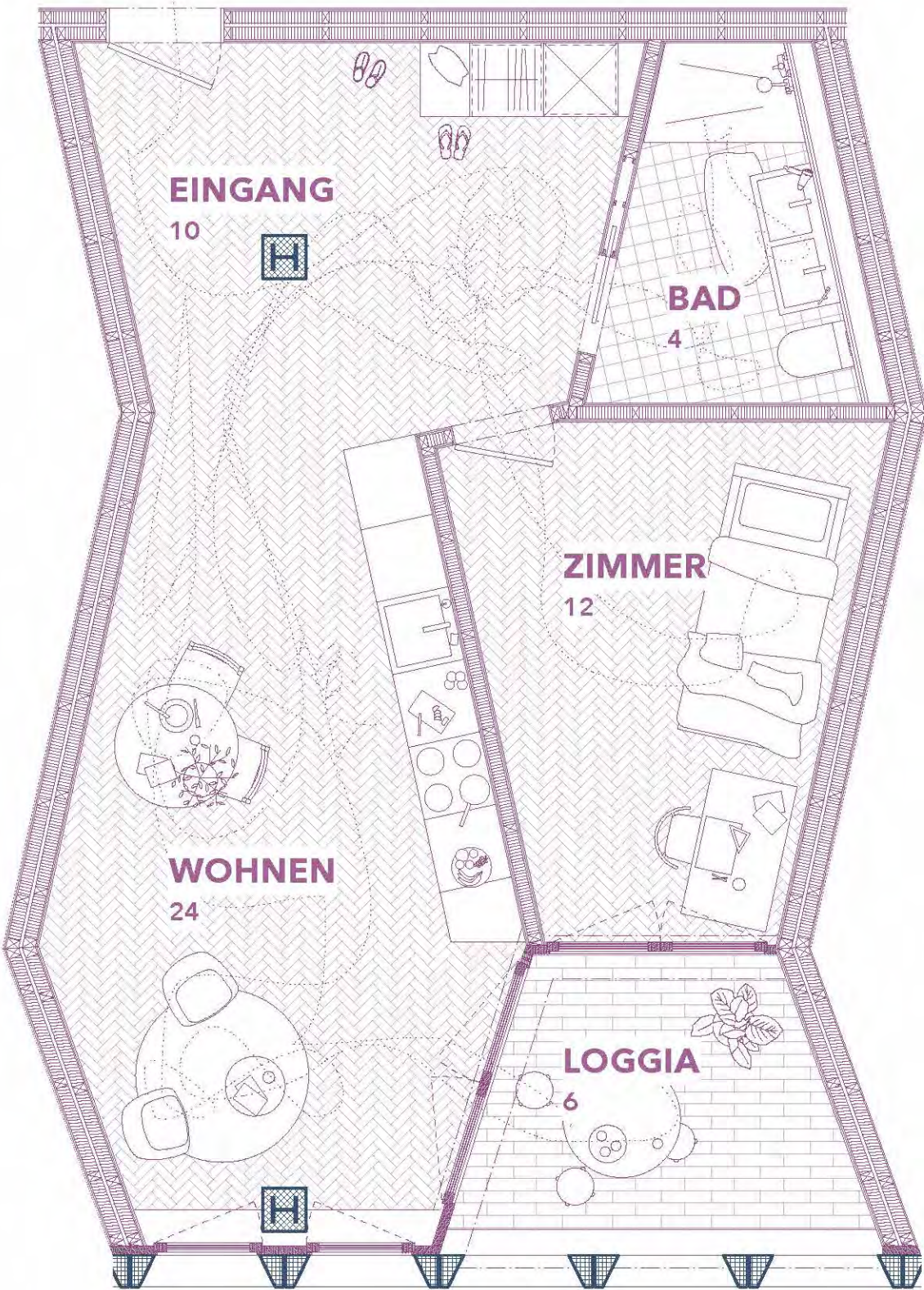
FASSADENSCHNITT NEU



ZOOM IN - 4.5 ZIMMER WOHNUNG



ZOOM IN - TECHNIKGESCHOSS



ZOOM IN - BETTENHOCHHAUS





WOHNUNGSELEMENT
> 3.5 ZIMMER

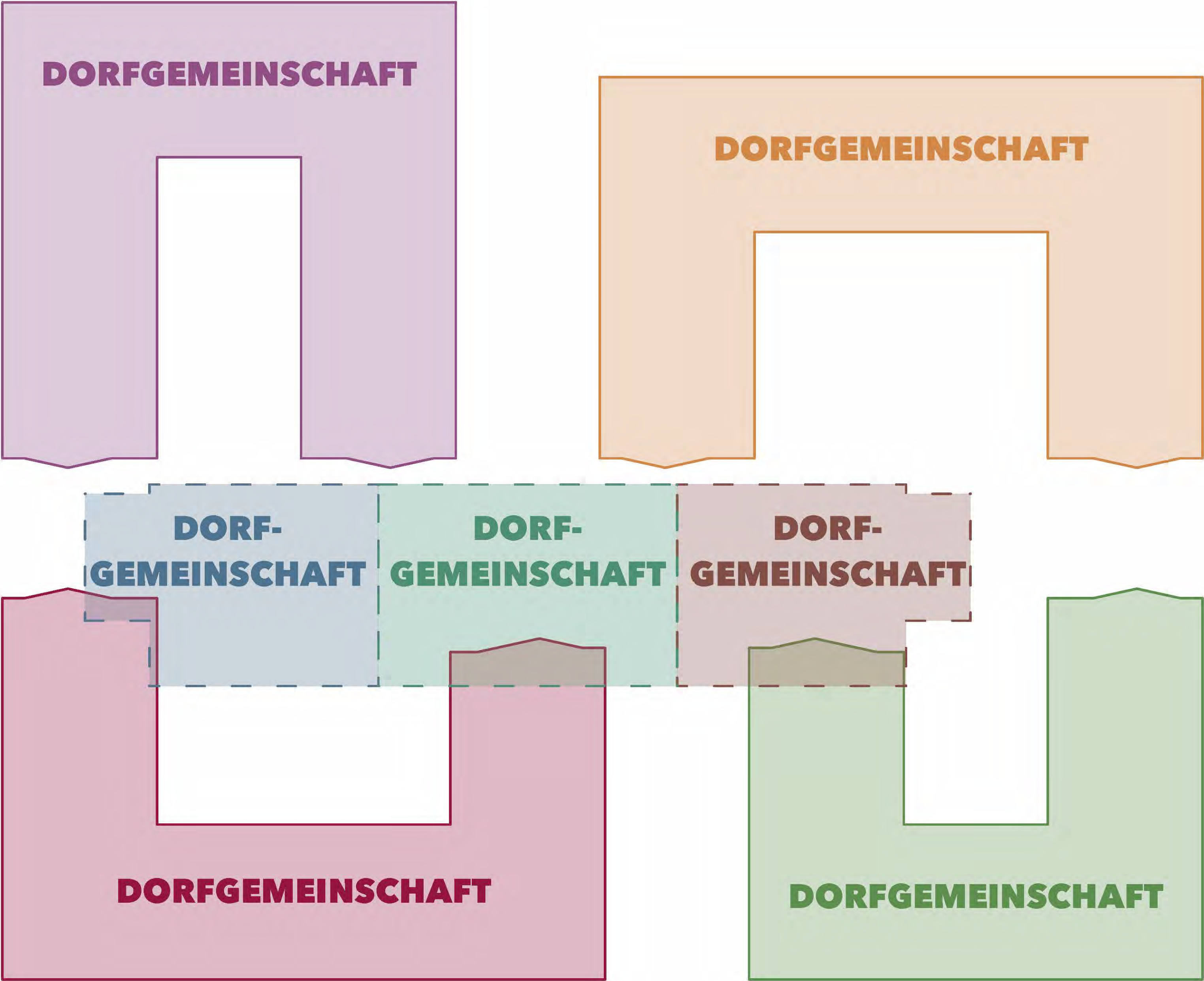


MEHRERE ANEINANDER

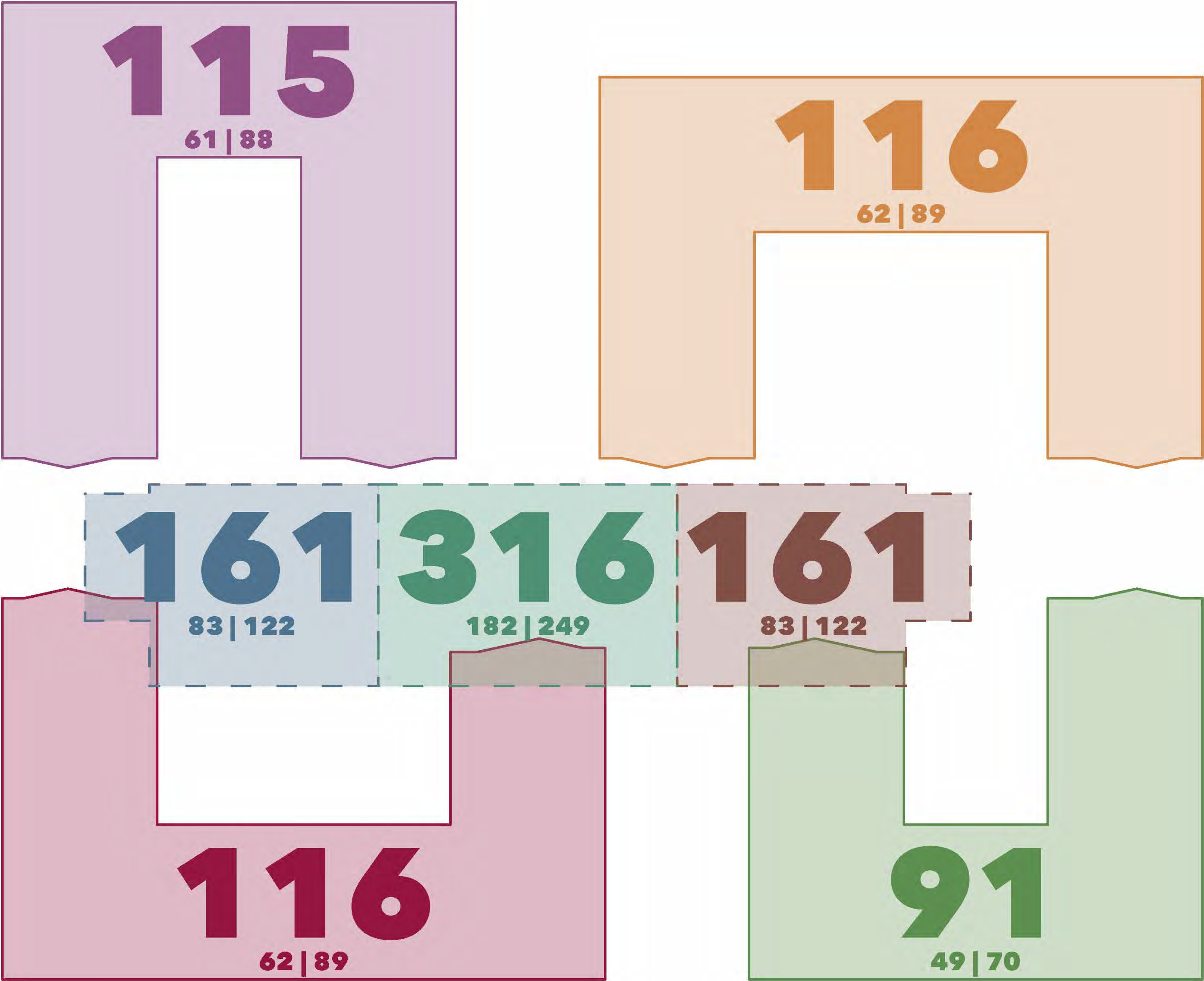


VERÄNDERBAR ZU
4.5 + 2.5 ZIMMER

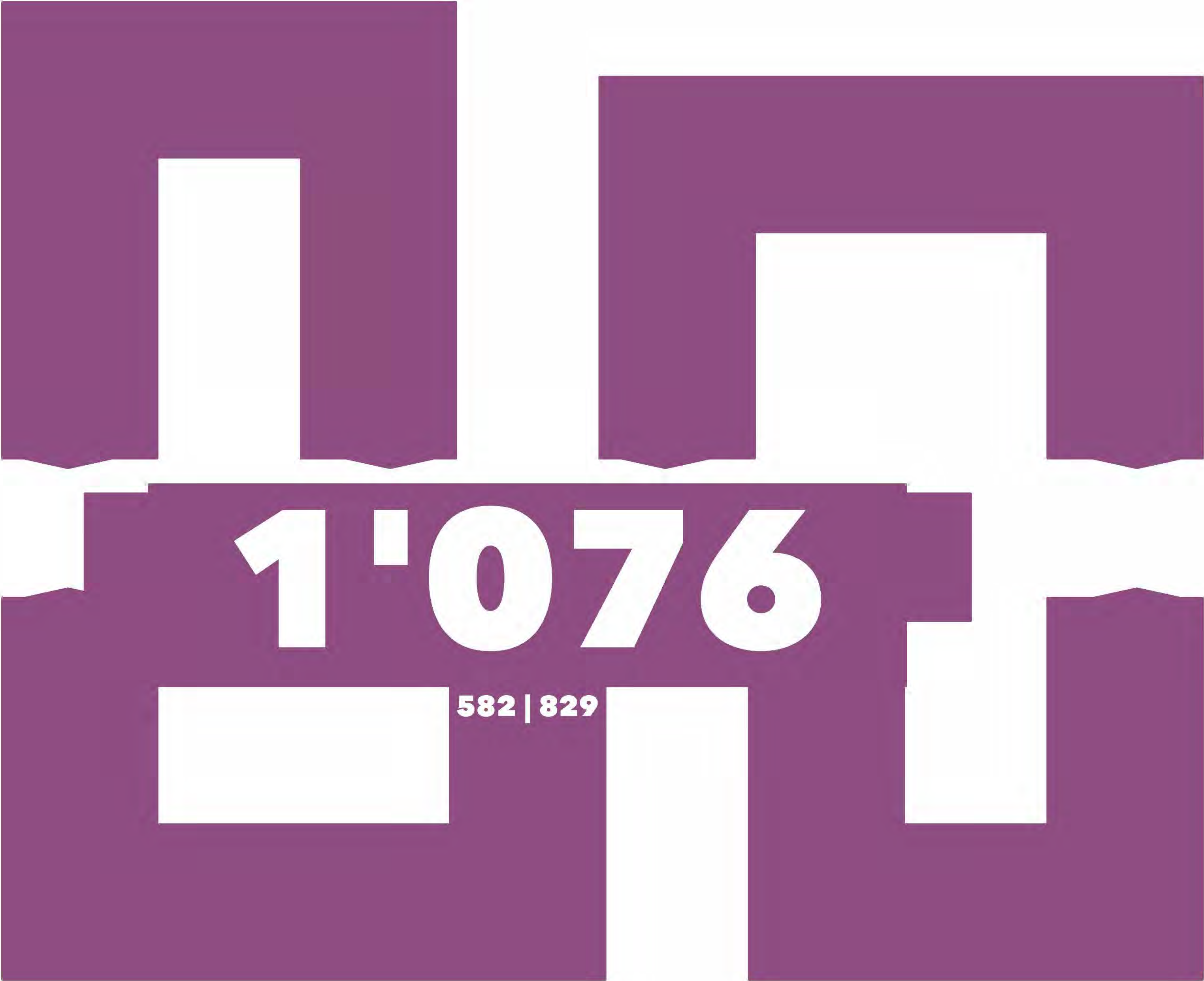
WANDELBARKEIT WOHNUNGEN



DORFGEMEINSCHAFTEN



DORFGEMEINSCHAFTEN ZAHLEN



DORFGEMEINSCHAFTEN TOTAL

ANHANG

BERECHNUNG BEWOHNER:INNEN

DORFGEMEINSCHAFT	ANZAHL	WOHNUN-	FLÄCHE	MIND.	DURCH.	MAX.	BEWOHNER:INNEN		
							MIND.	DURCH.	MAX.
Orange	0x	Studio / Ga	25 m ²	1	1.5	2	0	0	0
	7x	2.5 Zimmer	45 m ²	1	2	3	7	14	21
	9x	3.5 Zimmer	65 m ²	2	3	4	18	27	36
	7x	4.5 Zimmer	85 m ²	3	4	5	21	28	35
	4x	5.5 Zimmer	150 m ²	4	5	6	16	20	24
							62	89	116
Grün	0x	Studio / Ga	25 m ²	1	1.5	2	0	0	0
	5x	2.5 Zimmer	45 m ²	1	2	3	5	10	15
	8x	3.5 Zimmer	65 m ²	2	3	4	16	24	32
	4x	4.5 Zimmer	85 m ²	3	4	5	12	16	20
	4x	5.5 Zimmer	150 m ²	4	5	6	16	20	24
							49	70	91
Rot	0x	Studio / Ga	25 m ²	1	1.5	2	0	0	0
	7x	2.5 Zimmer	45 m ²	1	2	3	7	14	21
	9x	3.5 Zimmer	65 m ²	2	3	4	18	27	36
	7x	4.5 Zimmer	85 m ²	3	4	5	21	28	35
	4x	5.5 Zimmer	150 m ²	4	5	6	16	20	24
							62	89	116
Lila	0x	Studio / Ga	25 m ²	1	1.5	2	0	0	0
	5x	2.5 Zimmer	45 m ²	1	2	3	5	10	15
	14x	3.5 Zimmer	65 m ²	2	3	4	28	42	56
	4x	4.5 Zimmer	85 m ²	3	4	5	12	16	20
	4x	5.5 Zimmer	150 m ²	4	5	6	16	20	24
							61	88	115
Blau	12x	Studio / Ga	25 m ²	1	1.5	2	12	18	24
	10x	2.5 Zimmer	45 m ²	1	2	3	10	20	30
	11x	3.5 Zimmer	65 m ²	2	3	4	22	33	44
	11x	4.5 Zimmer	85 m ²	3	4	5	33	44	55
	0x	5.5 Zimmer	150 m ²	4	5	6	0	0	0
	1x	7.5 Zimmer x		6	7	8	6	7	8
							83	122	161
Türkis	24x	Studio / Ga	25 m ²	1	1.5	2	24	36	48
	30x	2.5 Zimmer	45 m ²	1	2	3	30	60	90
	3x	3.5 Zimmer	65 m ²	2	3	4	6	9	12
	0x	4.5 Zimmer	85 m ²	3	4	5	0	0	0
	0x	5.5 Zimmer	150 m ²	4	5	6	0	0	0
	20x	6.5 Zimmer	180 m ²	5	6	7	100	120	140
	2x	Cluster		11	12	13	22	24	26
							182	249	316
Ocker	12x	Studio / Ga	25 m ²	1	1.5	2	12	18	24
	10x	2.5 Zimmer	45 m ²	1	2	3	10	20	30
	11x	3.5 Zimmer	65 m ²	2	3	4	22	33	44
	11x	4.5 Zimmer	85 m ²	3	4	5	33	44	55
	0x	5.5 Zimmer	150 m ²	4	5	6	0	0	0
	1x	7.5 Zimmer x		6	7	8	6	7	8
							83	122	161
							582	829	1076

GESCHOSSFLÄCHE

FLÄCHE KSB	BESTAND	NEU	DAVON WOHNEN	DAVON GEMEINSCHAFT	VERÄNDERUNG	
UG	11'000 m ²	11'000 m ²	0'000 m ²		100%	0%
EG	10'200 m ²	6'100 m ²	4'900 m ²	1'200 m ²	60%	-40%
1.OG	10'200 m ²	6'100 m ²	6'100 m ²		60%	-40%
2.OG	4'400 m ²	1'600 m ²	1'600 m ²		36%	-64%
2.5 OG	0'000 m ²	1'040 m ²	1'040 m ²		100%	100%
3.OG	1'600 m ²	1'600 m ²	1'600 m ²		100%	0%
4.OG	1'600 m ²	1'600 m ²	1'600 m ²		100%	0%
5.OG	1'600 m ²	1'600 m ²	1'600 m ²		100%	0%
6.OG	1'600 m ²	1'600 m ²	1'600 m ²		100%	0%
7.OG	1'600 m ²	1'600 m ²	1'600 m ²		100%	0%
8.OG	1'600 m ²	1'600 m ²	1'600 m ²		100%	0%
9.OG	1'600 m ²	1'600 m ²	1'600 m ²		100%	0%
10.OG	1'600 m ²	1'600 m ²	1'600 m ²		100%	0%
11.OG	1'600 m ²	1'600 m ²	1'600 m ²		100%	0%
12.OG	1'600 m ²	1'600 m ²	1'600 m ²		100%	0%
13.OG	1'600 m ²	1'600 m ²	1'600 m ²		100%	0%
14.OG	1'100 m ²	1'100 m ²	0'000 m ²	1'100 m ²	100%	0%
Total	54'500 m ²	44'540 m ²			82%	-18%

FLÄCHENVERBRAUCH

44'540 m ²	829 Bewohnende	53.7 m ² pro Kopf	40.3 m ² Flächenverbrauch Wohnfläche
33'540 m ² ohne UG		40.5 m ² pro Kopf	30.3 m ² Flächenverbrauch Wohnfläche
44'540 m ²	1076 Bewohnende	41.4 m ² pro Kopf	31.0 m ² Flächenverbrauch Wohnfläche
33'540 m ²		31.2 m ² pro Kopf	23.4 m ² Flächenverbrauch Wohnfläche

VERGLEICH GALGENBUCK

Wohnen	85'000 m ² aGF	1'500 Bewohnende	56.7 m ² pro Kopf	42.5 m ² Flächenverbrauch Wohnfläche
		bis 2'200 Bewohnende	38.6 m ² pro Kopf	29.0 m ² Flächenverbrauch Wohnfläche
Gewerbe	15'000 m ²	300 Beschäftigte	50.0 m ²	

aGF = Wohnfläche (netto) + ca. 20-30 % Erschliessung/Nebenräume

Wohnbaugenossenschaft

Vernetzte Nachbarschaft

Charta

1. Unsere Haltung

Wir verstehen das ehemalige Spitalareal als einen Ort mit Geschichte und grossem Zukunftspotenzial. Was früher ein Ort der Pflege war, wird heute zu einem Ort der gegenseitigen Fürsorge. Inspiriert von Edward Relphs Idee der Vertrautheit entsteht durch gelebtes Engagement eine starke Bindung zum Ort und zueinander.

2. Unser Ziel

Wir gestalten ein lebendiges Zuhause für Menschen mit unterschiedlichen Lebensrealitäten. Alt und jung, allein oder in Gemeinschaft, mit vielfältigen Hintergründen und Bedürfnissen – alle sind willkommen.

Unser Zusammenleben ist geprägt von Offenheit, gegenseitigem Respekt und der Bereitschaft, den Ort gemeinsam weiterzuentwickeln. Die Siedlung steht auch der Nachbarschaft offen.

3. Gemeinschaft und Vielfalt

Wir fördern eine vielfältige Bewohnerschaft mit älteren und jüngeren Menschen, Alleinlebenden, Familien, Berufstätigen und Pensionierten, lokal Verwurzelten und neu Zugezogenen.

Die Siedlung ist in sieben Dorfgemeinschaften gegliedert. Jede dieser Einheiten verfügt über einen eigenen Aussenraum sowie einen gemeinschaftlich genutzten Innenraum.

Zusätzlich befinden sich entlang der Strasse unter dem Bettenhochhaus Räume, die von allen gemeinsam genutzt werden.

In gemeinschaftlichen Bereichen wie Küche, Werkstatt, Garten oder Bibliothek entsteht ein soziales Netz, das stärkt und verbindet.

4. Engagement als Herzstück

Engagement ist freiwillig, aber erwünscht. Es bildet das Fundament unseres genossenschaftlichen Miteinanders.

Jede Person bringt sich nach ihren Möglichkeiten ein, zum Beispiel in der Gartenpflege, der Nachbarschaftshilfe, bei der Organisation von

Veranstaltungen oder im Hausverein.

Verantwortung entsteht durch Beziehung und nicht allein durch Vorschriften.

5. Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsräume fördern Austausch, Unterstützung und das Zusammenleben. Sie bieten Platz für gemeinsame Aktivitäten und stärken das soziale Netz.

Ebenso wichtig ist der Rückzug. Klare Übergänge zwischen privaten und gemeinschaftlichen Bereichen sorgen dafür, dass Privatsphäre respektiert und geschützt bleibt.

6. Nachhaltigkeit

Sozial: Wir fördern Solidarität und gegenseitige Hilfe.

Ökologisch: Wir streben einen ressourcenschonenden Betrieb an, zum Beispiel durch gemeinschaftlich genutzte Mobilität, energieeffizientes Bauen und regionale Ernährung.

Ökonomisch: Wir handeln kostenbewusst, nicht profitorientiert. Die Mieten bleiben langfristig bezahlbar.

7. Offenheit und Entwicklung

Wir verstehen uns als lernende Gemeinschaft. Die Formen des Zusammenlebens, die Nutzung der Räume und unsere Regeln entwickeln sich mit den Menschen, die hier leben.

Konflikte werden als Chancen für Entwicklung verstanden.

Mitbestimmung und Transparenz sind zentrale Prinzipien unserer Entscheidungsprozesse.

8. Teil der Umgebung

Wir verstehen uns als Teil des Areals. Mit dem Gesundheitscampus entsteht ein vielfältiger Ort der Begegnung von Wohnen, Arbeiten und Gesundheit.

9. Rechtlicher Rahmen

Diese Charta ergänzt unsere Statuten. Sie dient als Orientierung für gemeinschaftliches Handeln und als Einladung zur Identifikation mit dem Ort.

Wohnbaugenossenschaft

Vernetzte Nachbarschaft

Statuten

I. Name, Sitz und Zweck

Art. 1 - Name und Sitz

1. Unter dem Namen „Vernetzte Nachbarschaft“ besteht eine gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.
2. Sitz und Gerichtsstand der Genossenschaft sind in Dättwil.

Art. 2 - Zweck

1. Die Genossenschaft verfolgt das Ziel, ihren Mitgliedern ein selbstverwaltetes Wohnen mit hohem Engagement zu ermöglichen.
2. Der Schwerpunkt liegt auf:
Förderung der Selbstverwaltung und der aktiven Mitgestaltung des Wohnumfelds,
Aufbau einer engen Verbindung zum lokalen Spital und Förderung gesundheitsfördernder Projekte,
Integration von Natur- und Umweltaspekten in den Wohn- und Lebensraum sowie
Stärkung der Gemeinschaft und des Verantwortungsgefühls für den Ort.
3. Die Genossenschaft realisiert diesen Zweck durch den Erwerb und die Entwicklung von Liegenschaften sowie die Betreuung von Wohnprojekten, die unter Einbeziehung von Hausgemeinschaften selbstverwaltet werden.

II. Allgemeine Grundsätze

Art. 3 - Gemeinnützigkeit und Selbstverwaltung

1. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht primär auf Gewinn ausgerichtet.
2. Es gilt der Grundsatz der Selbstverwaltung: Jede Hausgemeinschaft organisiert sich weitgehend selbst und übernimmt Aufgaben im Rahmen eines Selbstverwaltungsvertrags mit der Genossenschaft.
Gleichzeitig werden zentrale Aufgaben, insbesondere Finanzen, strategische Planung und Rechtsfragen, durch den Vorstand koordiniert (Hybrid-Modell).

Art. 4 - Engagement und Partizipation

1. Die Genossenschaft setzt auf einen hohen Grad an Engagement und Mitwirkung aller Mitglieder.
2. Neben den Mieter:innen können auch externe Unterstützer:innen und interessierte Bürger:innen Mitglieder werden, sofern sie den Genossenschaftszweck aktiv unterstützen.

III. Mitgliedschaft

Art. 5 - Erwerb der Mitgliedschaft

1. Mitglied kann jede natürliche und juristische Person werden, die den Genossenschaftszweck unterstützt.
2. Alle Mieter:innen einer von der Genossenschaft verwalteten Liegenschaft sind verpflichtet, Mitglied zu sein.
3. Zudem können interessierte Personen von aussen Mitglieder werden.

Art. 6 - Genossenschaftsanteile und Pflichtbeteiligung

1. Jedes Mitglied erwirbt mindestens einen Genossenschaftsanteil mit einem Nennwert von CHF 2'000.
2. Für Mieter:innen wird zusätzlich ein zinsloses Pflichtdarlehen verlangt, dessen Höhe sich auf etwa 10 % der Anlagekosten der betreffenden Wohnung beläuft.
3. Die Finanzierung der Anteile kann auch durch Fremdmittel erfolgen.
4. Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile erfolgt zum Nennwert, und zwar spätestens 1 Jahr nach Austritt, vorbehaltlich einer von der Generalversammlung bei Bedarf beschlossenen Fristverlängerung.

Art. 7 - Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder verpflichten sich:

- a) die Interessen der Genossenschaft in gutem Glauben zu wahren,
- b) die Statuten und die Beschlüsse der Organe zu befolgen sowie
- c) aktiv an genossenschaftlichen Gremien und Aktivitäten mitzuwirken.

Art. 8 - Austritt und Ausschluss

1. Der Austritt eines Mitglieds erfolgt schriftlich mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Ende des Geschäftsjahres.
2. Ein Mitglied kann durch den Vorstand ausgeschlossen werden, wenn es seine Pflichten nachhaltig verletzt oder den Genossenschaftszweck erheblich gefährdet.
3. Im Falle des Austritts oder Ausschlusses erfolgt die Rückzahlung der einbezahlten Genossenschaftsanteile gemäss Art. 6.

IV. Finanzen und Rechnungswesen

Art. 9 - Mittelbeschaffung

Die Genossenschaft beschafft ihre finanziellen Mittel aus:

- a) Genossenschaftsanteilen und Pflichtdarlehen,
- b) optionalen freien Darlehen von externen Unterstützer:innen oder Dritten,
- c) subventionierten Mitteln (z. B. im Zusammenhang mit dem Spital, Natur- und Gesundheitsförderung) sowie
- d) allfälligen Spenden und Förderbeiträgen.

Art. 10 - Buchführung und Jahresrechnung

1. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.
2. Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach den Grundsätzen ordnungsgemässer Rechnungslegung gemäss OR.
3. Die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang) wird von einer unabhängigen Revisionsstelle geprüft und der Generalversammlung vorgelegt.

Art. 11 - Rückzahlungen

1. Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres, höchstens jedoch zum Nennwert.
2. Forderungen der Genossenschaft können mit den Anteilsbeträgen des ausscheidenden Mitglieds verrechnet werden.

V. Organisation

Art. 12 - Organe der Genossenschaft

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung,
- b) der Vorstand, und
- c) die Revisionsstelle.

Art. 13 - Generalversammlung

1. Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft.
2. Zuständigkeiten:
 - Genehmigung der Statuten und allfälliger Reglemente,
 - Wahl des Vorstandes und der Revisionsstelle,
 - Genehmigung des Jahresberichts sowie der Jahresrechnung,
 - Festlegung wesentlicher Finanz- und Investitionsentscheidungen (z. B. Erwerb/Verkauf von Liegenschaften),
 - Beschlussfassung über Änderungen der Rückzahlungsmodalitäten und andere wesentliche Bestimmungen.
3. Die Generalversammlung findet mindestens einmal jährlich statt, die Einladung erfolgt schriftlich mindestens 90 Tage vor dem Termin.

Art. 14 - Vorstand

1. Der Vorstand besteht aus mindestens 5 Mitgliedern, von denen die Mehrheit aus Mieter:innen stammen sollte.
2. Aufgaben des Vorstandes:
 - Zentrale Koordination und Verwaltung der Genossenschaft,
 - Betreuung der Finanzen, strategische Planung und Kommunikation,
 - Organisation und Unterstützung der Hausgemeinschaften im Rahmen des Selbstverwaltungsvertrags.
3. Der Vorstand ist kollektiv zeichnungsberechtigt (mindestens 2 Mitglieder).

Art. 15 - Revisionsstelle

Die Generalversammlung wählt eine unabhängige Revisionsstelle (Revisor:in oder Revisionsunternehmen) für eine Amtsdauer von einem Jahr.

VI. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit

Art. 16 - Selbstverwaltung und Hausgemeinschaften

1. Jede Liegenschaft, in der die Genossenschaft Mieter:innen beherbergt, wird durch eine Hausgemeinschaft selbstverwaltet.
2. Die Hausgemeinschaften organisieren sich eigenständig (z. B. als Verein) und regeln im Rahmen eines Selbstverwaltungsvertrags die tägliche Verwaltung, Instandhaltung und Mitwirkung bei der Auswahl neuer Mieter:innen.

3. Die Genossenschaft unterstützt die Hausgemeinschaften durch Schulungen, Vorlagen und eine zentrale Geschäftsstelle, welche die koordinativen Aufgaben übernimmt.

Art. 17 - Vermietungsgrundsätze und Spitalbezug

1. Die Vermietung erfolgt nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete.
2. Besondere Auflagen gelten für Liegenschaften in Spitalnähe:
 - Es wird darauf geachtet, dass Mieter:innen über allfällige Auflagen im Zusammenhang mit dem Spital informiert werden und sich zu gesundheitsfördernden Massnahmen verpflichten (z. B. Teilnahme an Gemeinschaftsprojekten zur Gesundheitsförderung).
3. Die Hausgemeinschaften setzen zusätzlich eigene, dem Ort und den Bedürfnissen angepasste Regeln um.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 18 - Auflösung der Genossenschaft

1. Die Auflösung der Genossenschaft kann nur durch einen Beschluss der Generalversammlung erfolgen (z. B. mit einer Mehrheit von 3/4 der abgegebenen Stimmen).
2. Im Falle der Liquidation wird das verbleibende Vermögen, nach Tilgung aller Verbindlichkeiten und Rückzahlung der Genossenschaftsanteile, für gemeinnützige Zwecke im Bereich Wohn- und Gesundheitsförderung in Dättwil verwendet oder einer anderen vergleichbaren Genossenschaft zugeführt.

Art. 19 - Bekanntmachungen

1. Mitteilungen an die Mitglieder erfolgen schriftlich oder per E-Mail, sofern die Empfänger:innen dem zugestimmt haben.
2. Öffentlich-rechtlich vorgeschriebene Bekanntmachungen erfolgen im schweizerischen Handelsblatt.

Art. 20 - Inkrafttreten

Diese Statuten treten am Tag der Gründungsversammlung in Kraft.

Wohnbaugenossenschaft

Vernetzte Nachbarschaft

Vermietungsreglement

1. Zweck und Grundhaltung

Dieses Reglement regelt die Vergabe der Wohnungen und Wohnplätze in der Siedlung der Genossenschaft Vernetzte Nachbarschaft. Es dient der transparenten, sozialen und solidarischen Vermietung im Sinne der Grundsätze einer vernetzten Nachbarschaft. Die Genossenschaft versteht sich nicht nur als Wohnraum-Anbieterin, sondern als Mitgestalterin eines gemeinschaftlichen Lebensraumes, der geprägt ist durch gegenseitige Unterstützung, Respekt, ökologisches Handeln und soziale Durchmischung.

2. Geltungsbereich und Rechtsgrundlagen

Dieses Vermietungsreglement stützt sich auf die Statuten der Genossenschaft Vernetzte Nachbarschaft, die Mietverträge, die Hausordnung sowie relevante gesetzliche Grundlagen des Mietrechts (OR) und allenfalls kantonale Vorschriften. Es ist für alle Mietenden verbindlich.

3. Allgemeine Vermietungsgrundsätze

Die Vergabe der Wohnungen erfolgt durch die Vermietungskommission in Zusammenarbeit mit dem Vorstand. Ziel ist eine faire, transparente und partizipative Wohnraumvergabe. Die Siedlung soll eine ausgewogene Mischung aus Altersgruppen, Lebensformen, sozialen Hintergründen und ökonomischen Verhältnissen widerspiegeln.

Die Genossenschaft fördert insbesondere:

- soziale Durchmischung

- nachbarschaftliche Vernetzung

- gemeinschaftliches Engagement

- ökologisch nachhaltige Wohnformen

Ein aktives Engagement der Mietenden ist erwünscht und Bestandteil des gemeinschaftlichen Wohnkonzepts. Von allen Mietparteien wird ein Beitrag zur Gemeinschaft erwartet, sei es durch praktische Mithilfe bei gemeinschaftlichen Aufgaben (z. B. Hausdienst, Gartenarbeit,

Veranstaltungsorganisation) oder durch die Beteiligung an Entscheidungsprozessen der Genossenschaft. Die Genossenschaft kann eine minimale jährliche Mitwirkungszeit pro Haushalt festlegen. Das Engagement wird nicht als Pflicht, sondern als Beitrag zum sozialen Zusammenhalt verstanden. Eine gewisse Grundbeteiligung wird jedoch bei der Wohnungsvergabe positiv berücksichtigt.

4. Vermietungsverfahren

4.1 Erstvermietung

Bei der Erstvermietung neuer Wohnungen wird ein Bewerbungsverfahren durchgeführt. Die Wohnungen werden öffentlich ausgeschrieben. Interessierte füllen ein Bewerbungsformular aus, welches Informationen zur Person, zur Haushaltsform, zur Motivation für das Wohnen in der Siedlung und zur Bereitschaft zur Mitwirkung enthält. Die Vergabe erfolgt nach den Kriterien unter Punkt 5.

4.2 Nachvermietung

Bei Kündigung einer Wohnung durch bestehende Mietende wird die Vermietungskommission aktiv. Kündigende Mietparteien können geeignete Nachmietende vorschlagen, die jedoch ebenfalls das reguläre Bewerbungsverfahren durchlaufen müssen. Die Genossenschaft behält sich das letzte Entscheidungsrecht vor. Es gibt keinen automatischen Anspruch auf Nachfolge.

5. Vergabekriterien

Die Auswahl erfolgt nicht nach „first come, first served“, sondern nach folgenden inhaltlichen Kriterien:

Bezug zur Nachbarschaftskultur: Bereitschaft, sich am gemeinschaftlichen Leben aktiv zu beteiligen.

Soziale Durchmischung: Die Siedlung soll möglichst unterschiedliche Lebensrealitäten abbilden.

Wohnbiografie: Ein konstruktiver Umgang mit gemeinschaftlichem Wohnen, Bereitschaft zur Kommunikation.

Wohnbedürfnisse und Haushaltsgrösse: Passung zur Wohnung (vgl. Belegungsvorgaben).

Einkommenssituation: Die Mietbelastung soll zum Einkommen passen. Die Genossenschaft kann Lohnnachweise einfordern.

Spezielle Berücksichtigung: Personen, die einen besonderen Bezug zur Siedlung oder zum Projekt haben (z. B. Mitarbeitende angrenzender Institutionen), können bevorzugt behandelt werden.

6. Mindestbelegung und Unterbelegung

Die Genossenschaft achtet auf eine sinnvolle und faire Wohnraumnutzung. Für jede Wohnungsgrösse ist eine Mindestbelegung definiert. Diese richtet sich nach der Anzahl Zimmer (inkl. halber Zimmer)

4.2 Mindestbelegung

2.5-Zi-Whg	1 Person
3.5-Zi-Whg	2 Personen
4.5-Zi-Whg	3 Personen
5.5-Zi-Whg	4 Personen
6.5-Zi-Whg	5 Personen
7.5-Zi-Whg	6 Personen

4.3 Unterbelegung

Wenn eine Wohnung nach dem Auszug von Mitbewohnenden oder durch Veränderung der Haushaltsstruktur unterbelegt ist, wird mit den Mietenden das Gespräch gesucht. Mögliche Lösungen:

Vermittlung von neuen Mitbewohnenden

interner Wohnungswechsel innerhalb der Siedlung

temporäre Duldung bei nachvollziehbaren Gründen (z. B. Krankheit, Trennung)

Bei dauerhafter Unterbelegung kann die Genossenschaft auf eine Nachvermietung hinwirken.

7. Untermiete

Untermiete ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der schriftlichen Zustimmung der Genossenschaft. Die Untermiete darf:

nicht länger als 12 Monate dauern

keine Gewinnabsicht beinhalten (Miete = effektive Kosten)

die gemeinschaftliche Kultur nicht beeinträchtigen

Die Untermietperson muss ein kurzes Gespräch mit der Vermietungskommission führen und sich zu den Grundwerten der Siedlung bekennen.

8. Kündigung

a) Durch Mietende

Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate auf Monatsende. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Die Mietpartei ist verpflichtet, während der Kündigungsfrist mit der Genossenschaft bei der Nachmietendensuche zu kooperieren.

b) Durch Genossenschaft

Die Genossenschaft kann Mietverhältnisse kündigen bei:

grober oder wiederholter Verletzung der Hausordnung

Nichtzahlung der Miete trotz Mahnungen

dauerhafter Verletzung der gemeinschaftlichen Grundsätze

Kündigungen erfolgen im Rahmen des Mietrechts unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften.

9. Sonderregelungen / Übergangslösungen

Kurzzeitvermietungen, z. B. an Projektgruppen oder für soziale Initiativen, sind möglich.

Wohnungswechsel innerhalb der Siedlung werden nach Verfügbarkeit und Gespräch ermöglicht.

Härfälle (z. B. plötzliche Arbeitslosigkeit, Trennung) werden individuell behandelt.

10. Inkrafttreten

Dieses Reglement wurde an der Generalversammlung vom 13.06.2025 verabschiedet und ersetzt alle früheren Fassungen. Es tritt am 25.06.2025 in Kraft

Wohnbaugenossenschaft

Vernetzte Nachbarschaft

Eigenleistungsreglement

1. Zweck und Grundhaltung

Dieses Reglement regelt die gemeinschaftlich zu leistenden Eigenleistungen der Mitglieder der Genossenschaft Vernetzte Nachbarschaft. Es legt fest, wie diese Leistungen organisiert, dokumentiert und bewertet werden, um einen solidari-schen, partizipativen und lebendigen Betrieb der Siedlung sicherzustellen.

2. Geltungsbereich

Das Reglement gilt für alle Genossenschafter:innen, die in der Siedlung der Genossenschaft Vernetzte Nachbarschaft wohnen. Es ist integrierter Bestandteil des gemeinschaftlichen Wohnens und des Genossenschaftsvertrags.

3. Prinzip der Mitwirkung

Jede Mietpartei leistet einen jährlichen Beitrag zur gemeinschaftlichen Selbstorganisation. Dieser umfasst praktische, organisatorische oder gestalterische Tätigkeiten zur Förderung des sozialen Zusammenhalts und zur Unterstützung des genossenschaftlichen Alltags

Beispiele sind: Reinigung von Gemeinschaftsräumen, Pflege von Aussenanlagen und Gärten, Teilnahme an oder Organisation von Anlässen, Mitarbeit in Arbeitsgruppen, Verwaltung, Technik oder Kommunikation, Protokollführung und Dokumentation

4. Stundenumfang u. Flexibilität

Der jährliche Richtwert beträgt 24 Stunden pro Wohneinheit (bzw. anteilig bei Einzug oder Auszug unterjährig). Die Genossenschaft kann diesen Wert jährlich überprüfen und anpassen.

Familien oder grössere Haushalte können den Beitrag aufteilen.

Alle Aufgaben werden im Einsatzplan dokumentiert.

Bei Bedarf kann der Beitrag durch einen internen Ausgleichsfonds übernommen oder gegenseitig getauscht werden.

5. Organisation und Koordination

Die Siedlung der Genossenschaft ist in sieben Dorfgemeinschaften gegliedert. Diese bilden den primären Rahmen für die Selbstorganisation und Nachbarschaftspflege. Jede Dorfgemeinschaft organisiert ihre Aufgaben und Einsätze möglichst eigenständig, koordiniert über eine oder mehrere verantwortliche Personen.

Zusätzlich besteht die Gesamtnachbarschaft aus allen sieben Dorfgemeinschaften. Aufgaben, die das gesamte Areal betreffen, werden durch die Arbeitsgruppe Mitwirkung oder ein übergeordnetes Gremium organisiert.

Diese Struktur ermöglicht:

- eine lokale Verankerung der Verantwortung (Dorfgemeinschaft)
- eine koordinierte Steuerung übergeordneter Aufgaben (Gesamtnachbarschaft)
- klare Zuständigkeiten und Kommunikationswege

Die Koordination stellt sicher:

- dass die Aufgaben übersichtlich verteilt sind
- dass Rückmeldungen, Angebote und Anliegen gesammelt werden
- dass alle Mitglieder Zugang zu offenen Aufgaben haben

Die Koordination erfolgt durch eine gewählte Arbeitsgruppe Mitwirkung oder ein entsprechendes Ressort. Diese stellt sicher:

- dass die Aufgaben übersichtlich verteilt sind
- dass Rückmeldungen, Angebote und Anliegen gesammelt werden
- dass alle Mitglieder Zugang zu offenen Aufgaben haben

6. Dokumentation u. Transparenz

Die geleisteten Stunden werden quartalsweise durch die Mitglieder in einem vereinbarten System (z. B. Liste, digitales Formular oder Plattform) dokumentiert. Es erfolgt keine Sanktionierung, sondern eine transparente Rückmeldung am Jahresende über den persönlichen Beitrag.

7. Sonderregelungen

Mitglieder, die aus gesundheitlichen, beruflichen oder familiären Gründen eingeschränkt sind, können sich teilweise oder ganz von der Leistung befreien lassen. In diesen Fällen kann ein reduzierter Beitrag vereinbart oder eine pauschale Unterstützungsabgabe geleistet werden.

8. Inkrafttreten

Dieses Reglement wurde an der Mitgliederversammlung der Genossenschaft Vernetzte Nachbarschaft am 13.06.2025 beschlossen und tritt per sofort in Kraft. Es ersetzt alle früheren Regelungen zur Mitwirkungspflicht.