

Vermietungsreglement Stromboli, Holligerhof 5

Verabschiedet vom Verwaltungsrat am 31.01.2023

Präambel

Die npg AG realisiert mit dem Projekt Stromboli in der Siedlung Holliger in Bern ihr zweites nachhaltiges und gemeinschaftliches Wohnprojekt.

Das Projekt verfügt über insgesamt 43 Wohnungen. Davon sind 3 Grosswohnungen (8 Zimmer, 8.5 Zimmer und 13.5 Zimmer). 3 Jokerzimmer können als Zusatzzimmer zu einer Wohnung oder als Gemeinschaftsraum bzw. Gästezimmer fürs ganze Haus genutzt werden. Die Wohnungen können teilweise mit einfachen baulichen Massnahmen zu Grosswohnungen zusammengelegt werden (wird mit der 8 Zimmer-Whg. sowie mit der 13.5 Zimmer-Whg. bereits realisiert für die Erstausschreibung).

Drei Wohnungen, deren Miete sich nach Möglichkeit innerhalb der SKOS-Richtlinien (Sozialhilfe) befinden, werden für soziale Organisationen reserviert und nicht zur Vermietung ausgeschrieben.

1. Zielsetzungen und Geltungsbereich

- a Der Verwaltungsrat der npg AG erlässt, gestützt auf Statuten, Leitbild, Baurechtsvertrag sowie den gesetzlichen Grundlagen im OR Art. 253-274, das vorliegende Vermietungsreglement.
- b Das Vermietungsreglement gilt für die Liegenschaft Stromboli, Holligerhof 5, 3008 Bern und bildet einen integrativen Bestandteil der Wohnungsmietverträge.
- c Das Vermietungsreglement dient der Vermietungskommission zudem als Entscheidungsgrundlage für die Vergabe der Wohnungen sowohl bei der Erstvermietung wie auch bei Weitervermietungen.
- d Die Vergabe der beiden Gewerberäume unterliegen nicht dem vorliegenden Vermietungsreglement.

2. Wohnungsausschreibung und Bewerbung

- a Bei der Erstvermietung werden die Wohnungen zeitgleich öffentlich ausgeschrieben und jede Partei kann in der online-Bewerbung drei Prioritäten angeben. Mehrfachbewerbungen werden nicht berücksichtigt.
- b Die Wohnungen werden durch die Vermietungskommission auf der Grundlage des vorliegenden Vermietungsreglements und den darin festgehaltenen Vermietungsvorschriften/Vergabekriterien (vgl. Artikel 4) vergeben.
- c Können bei der Erstausschreibung nicht alle Wohnungen vergeben werden, erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt eine erneute öffentliche Ausschreibung.
- d Nach dem Erstbezug werden freiwerdende Wohnungen zuerst intern bei den Bewohnenden von npg-Liegenschaften (Stromboli und Burgunder) und anschliessend in der Siedlung Holliger mit einer Frist ausgeschrieben. Ohne passende Bewerbung innert der gesetzten Frist, erfolgt die Ausschreibung öffentlich. Die Vermietungskommission vergibt die Wohnungen nach den Vergabekriterien.
- e Eine Warteliste wird nicht geführt.

3. Vergabe durch die Vermietungskommission (VK)

- a Der Verwaltungsrat der npg AG mandatiert eine Vermietungskommission für die Vergabe der Wohnungen.
- b Die Bewerbungen werden durch die Verwaltung auf die quantifizierbaren Kriterien (vgl. Art. 4a-e) vorgeprüft. Sind diese Kriterien erfüllt, vergibt die Vermietungskommission die Wohnungen auf Basis der qualitativen Vergabekriterien (vgl. Art. 4f-i).
- c Aus ressourcengründen können keine Auskünfte über die Gründe für eine Zusage/Absage erteilt werden. Rekurse gegen den Entscheid der Vermietungskommission sind nicht möglich.
- d Die Vermietungskommission vergibt die drei reservierten Wohnungen an eine oder mehrere soziale Organisationen. Die soziale Organisation mietet die Wohnungen für ihre Klient*innen (Untermietvertrag) oder vermittelt sie an ihre Klient*innen (Mietvertrag direkt mit npg AG) und begleitet die Personen bei Bedarf in ihrem Wohnalltag. Die Wohnungen bleiben dabei langfristig, also auch bei einem Mieterwechsel, für die Organisation reserviert.
- e Die Vergabe der drei Grosswohnungen erfolgt gemäss Artikel 6.

4. Vergabekriterien

Quantifizierbare Kriterien

Folgende Kriterien müssen erfüllt sein, damit die Bewerbung durch die Vermietungskommission beurteilt wird (Vorprüfung durch die Verwaltung):

- a Erfüllung der **Mindestbelegung** (vgl. Art. 5a-c)
- b **Lebensmittelpunkt** im Holligerhof 5 (Wohnsitz oder Wochenaufenthalt bei Ausbildung): Gilt für alle Personen, welche zur Mindestbelegung zählen
- c **Autofreies Wohnen**: Es stehen keine Parkplätze für Autos oder Motorräder zur Verfügung, eine entsprechende Vereinbarung wird mit dem Mietvertrag unterzeichnet (vgl. Art 7b)
- d **Solvenz**: Deklaration Einkommen und Betreibungsregisterauszug. Mieten dürfen nicht mehr als ein Drittel des Brutto-Haushaltseinkommens ausmachen. Ausnahmen sind zu begründen.
- e **Haustiere**: Einhalten der Bestimmungen bezüglich Haustiere (vgl. Art. 7g)

Qualitative Kriterien (weiche Kriterien)

Die Vermietungskommission vergibt die Wohnungen auf Basis der unten genannten qualitativen Vergabekriterien. Die Kriterien sind nicht priorisiert und werden nach Sichtung aller Bewerbungen sorgfältig gegeneinander abgewogen. Einzig Bewerbungen aufgrund von Unterbelegung oder Überbelegung von Haushalten im Projekt Stromboli bzw. in der Siedlung Holliger haben Vorrang.

- f **Altersdurchmischung**: Es wird eine Altersdurchmischung über alle Generationen angestrebt, sowohl bei der Erstvermietung als auch langfristig bei Wiedervermietungen
- g **Unterschiedliche Wohn- und Lebensformen**: Klassische Haushaltsformen werden ebenso wie Wohngemeinschaften, Generationenwohnen, Patchworkfamilien usw. berücksichtigt

- ^h **Aktionär*innen:** Sofern die Person mindestens seit dem 5. April 2022 Aktionär*in ist und Aktien im Wert von mind. 5'000.- CHF gezeichnet hat
- ⁱ **Bisher engagierte Personen:** Personen, welche sich bis zur Bewerbung bereits in irgendeiner Form für die npg AG engagiert haben
- ^j **Quartierbezug:** Im Quartier wohnen, arbeiten oder Angehörige pflegen/betreuen sowie Kinder, welche bereits im Quartier die Schule/den Kindergarten besuchen (als Quartier wird ein Perimeter von 1 Km rund um den Holligerhof 5 definiert)
- ^k **Dringlichkeit:** Umzug aufgrund von aktueller individueller Notlage.
- ^l **Umzug aufgrund Über- oder Unterbelegung in npg-Liegenschaften und Holliger:** Diese Haushalte haben bei der Vergabe Vorrang, damit die Wohnungen der npg-Liegenschaften (Stromboli und Burgunder) bzw. die Wohnungen im Holliger möglichst dicht (aber auch nicht überbelegt) bewohnt werden können, vgl. Art 5g-i.

5. Belegungsrichtlinien

Mindestbelegung

- ^a Die Wohnungen im Projekt Stromboli sollen dicht belegt werden. Als Mindestbelegung für Wohnungen mit mehr als einem Zimmer gilt: **Mindestzahl Personen = Anzahl Zimmer minus 1** (halbe Zimmer werden nicht angerechnet). In einer 4.5-Zimmer-Wohnung müssen folglich mindestens 3 Personen mit Lebensmittelpunkt im Stromboli wohnen.
- ^b Ab sieben Zimmern gilt: **Mindestzahl Personen = Anzahl Zimmer -2**. Ab 10 Zimmern gilt: **Anzahl Personen = Anzahl Zimmer -3**.
- ^c **Jokerzimmer**, die zu Wohnungen dazugemietet werden, unterliegen den Belegungsrichtlinien (die Mindestbelegung der entsprechenden Wohnung erhöht sich um +1).
- ^d Von den Grundsätzen in den Absätzen 5a-c kann abgewichen werden, wenn bei ungünstigen Grundrissen oder Lage die angestrebte Belegung nicht zumutbar oder objektbedingt eine höhere Belegung möglich ist.
- ^e Die Mindestbelegung pro Wohnung wird im Mietvertrag verbindlich festgelegt.

Lebensmittelpunkt

- ^f Zur Erfüllung der Mindestbelegung zählen nur Bewohner*innen, die ihren Lebensmittelpunkt im Stromboli haben (zivil- und steuerrechtlicher Wohnsitz oder Wochenaufenthalt bei Ausbildung). Kinder zählen zur Belegung, wenn sie im Durchschnitt mindestens drei Nächte pro Woche im Holligerhof 5 verbringen. Die Vermietungskommission kann Ausnahmen bewilligen. Die Belegungsdichte und die Namen der Bewohnenden werden bei der Erstvermietung und anschliessend alle zwei Jahre durch die Verwaltung erhoben (Selbstdeklaration).

Unterbelegung

- ^g Bewohnende melden eine Unterbelegung unmittelbar bei der Verwaltung. Die npg AG bietet zwei zumutbare Alternativvorschläge an (auch in Nachbargebäuden im Holliger möglich). Werden diese nicht angenommen, erfolgt die Kündigung mit der vertraglich definierten Kündigungsfrist. Über Härtefälle entscheidet die Vermietungskommission.

Maximalbelegung

^h Es wird von Seiten Vermieterschaft keine Maximalbelegung definiert und eine hohe Belegung der Wohnungen ist grundsätzlich erwünscht, die Wohnung darf dabei jedoch keinen Schaden nehmen.

Überbelegung

ⁱ Bewerbungen aufgrund von Unter- oder Überbelegung haben bei freiwerdenden Wohnungen Vorrang (vgl. qualitative Kriterien). Eine Überbelegung ist dann gegeben, wenn in einer Wohnung eine Person mehr mit Lebensmittelpunkt im Projekt Stromboli wohnt, als Anzahl abschliessbare Zimmer vorhanden sind, also **Anzahl Zimmer +1**.

6. Grosswohnungen

^a Wohnungen mit mehr als 7 Zimmern (und somit auch zusammengelegte Wohnungen) werden als Grosswohnungen bezeichnet. Die Mietenden organisieren sich als Verein und der Verein ist Hauptmieterin der Grosswohnung. Der Verein schliesst Untermietverträge mit den einzelnen Bewohnenden ab und ist zuständig für die Suche von Nachmietenden, wobei mindestens die quantifizierbaren Vergabekriterien erfüllt sein müssen (vgl. Art. 4a-e). Alternative Organisationsformen sind in Rücksprache mit der Verwaltung möglich.

^b Interessent*innen für eine Grosswohnung bewerben sich als Kollektiv von mind. 3 erwachsenen Personen, die Mindestbelegung der Wohnung muss spätestens bis Bezug erfüllt sein.

^c Der Verein meldet eine Unterbelegung unmittelbar bei der Verwaltung. Kann kein*e Nachmieter*in innerhalb von einem Jahr gefunden werden, folgt die Kündigung an den Verein mit der vertraglich festgelegten Kündigungsfrist. Über Härtefälle entscheidet die Vermietungskommission.

7. Bestimmungen im Mietvertrag

Hausverein

^a Die Bewohnenden vom Projekt Stromboli organisieren sich - beispielsweise in einem Hausverein. Der Hausverein koordiniert das Zusammenleben und kann das Haus in verschiedenen Bereichen selbstverwalten. Die Rechte und Pflichten werden mit der Vermieterin in einem Selbstverwaltungsvertrag definiert.

Autofreies Wohnen

^b Das Projekt Stromboli ist ein autofreies Projekt, d.h. es stehen keine Parkplätze für Autos und Motorräder zur Verfügung. Die Mietenden im Stromboli unterzeichnen gemeinsam mit dem Mietvertrag eine besondere Vereinbarung betreffend «autofreies Wohnen». Verstösse gegen diese Vereinbarung gelten als wichtigen Grund für eine ausserordentliche Kündigung i.S. von Art. 266g des Schweizerischen Obligationenrechts.

^c Motorisierte Fahrzeuge dürfen nicht in der blauen Zone (keine Zonenparkkarte) sowie nicht in einem Perimeter von 300 Metern rund um den Holliger parkiert werden (keine Parkplatzmiete). Ausgenommen davon sind Elektrovelos und Elektro-Cargobikes bis 45 km/h. Für den Güterumschlag und für Besuchende stehen Besucher*innenparkplätze in der Siedlung Holliger zur Verfügung.

^d Ausnahmeregelungen, z.B. aufgrund von körperlichen Einschränkungen oder spezifischer beruflicher Tätigkeit, werden schriftlich vereinbart.

Untermiete

- ° Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer für eine befristete Zeit ist nur mit vorgängiger Zustimmung durch die Verwaltung zulässig. Die Vermieterin kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Antrag aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Mit der Untermiete darf kein Gewinn erzielt werden (d.h. das Zimmer/die Wohnung darf nicht teurer vermietet werden als der vertraglich festgelegte Mietpreis). Dies gilt namentlich auch für Wohnungs-Sharing-Plattformen.
- f In Grosswohnungen ist der Verein für die Untermiete zuständig (siehe Art. 6). Einzelne Untermieter*innen des Vereins (WG-Bewohnende) können ihre Zimmer nur mit Zustimmung des Vereins befristet weitervermieten. Die oben genannte Regelung betreffend Gewinn gilt sinngemäss.

Haustiere

- § Haustiere sind erlaubt, wenn die Wohnung für eine artgerechte Haltung geeignet ist und keinen Schaden nimmt, sich die Tiere nicht selbstständig ausserhalb der Wohnung aufhalten und die Nachbarschaft nicht beeinträchtigen. Für die Haltung von Haustieren ist eine Bewilligung erforderlich. Katzen mit Freilaufbedarf sowie Hunde sind nicht erlaubt, mit Ausnahme von Assistenzhunden.

Solarstrom – Zusammenschluss zum Eigenverbrauch ZEV

- h Das Projekt Stromboli verfügt über eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach. Für den Verbrauch des eigenen Stroms hat die npg AG einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch ZEV gegründet. Die Mietenden verpflichten sich im Mietvertrag, den Strom aus dem ZEV zu beziehen.

WLAN

- i Das Projekt Stromboli verfügt über ein eigenes WLAN-Netz. Die Mietenden können das WLAN-Netz zu attraktiven Konditionen im Vergleich zu Marktangeboten nutzen.