

BURKWIL

Gültig ab 17. Juli 2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Generelle Anforderungen zur Vermietung	2
2.	Gemeinschaftsfonds und Solidaritätsfonds	2
3.	Mindestbelegung von Wohnräumen	2
4.	Mietzinsfestlegung und Mietzinsvorbehalt	3
5.	Untermiete	4
6.	Vermietung von Aussenflächen und von weiteren Räumlichkeiten	4
7.	Vermietung von Autoabstellplätzen in der Sammelgarage	4
8.	Parkierung für Mieter/-innen von Wohnräumen	4
9.	Parkierung für Kundinnen und Kunden sowie Besucher/-innen	5
10.	Parkierung von Rollern und Motorrädern	5
11.	Parkierung von Velos (inkl. E-Bikes)	5
12.	Haltung von Tieren	5
13.	Stromerzeugung und -versorgung	6
14.	Administration	7



1. Generelle Anforderungen zur Vermietung

Die Mieterinnen und Mieter der Stiftung Burkwil sind verpflichtet, die von ihnen gemieteten Mieteinheiten selbst zu nutzen. Bei Wohnungen müssen die Mieterinnen und Mieter darin wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz haben.

2. Gemeinschaftsfonds und Solidaritätsfonds

2.1 Zur Förderung von gemeinschaftlichen Aktivitäten und gemeinschaftlich genutzten Flächen auf dem Areal von Burkwil hat die Stiftung Burkwil einen Gemeinschaftsfonds geschaffen. Die Einzelheiten sind im Reglement Gemeinschaftsfonds der Stiftung Burkwil geregelt.

2.2 Der Fonds wird hauptsächlich aus den Mitnutzungspauschalen der Mieterinnen und Mieter geäuft. Weitere Beiträge in Form von Spenden und/oder Zuwendungen sowie freiwillige Beiträge sind möglich.

2.3 Die Stiftung Burkwil führt zudem einen Solidaritätsfonds, welcher der Unterstützung von Mieterinnen und Mieter in vorübergehenden, finanziellen oder sozialen Schwierigkeiten Unterstützung bietet. Die Einzelheiten sind im Reglement Solidaritätsfonds der Stiftung Burkwil geregelt.

3. Mindestbelegung von Wohnräumen

3.1 Es gelten Vorgaben für die minimale Belegung der Wohnungen. Die Mindestbelegung für Wohnungen muss der Zimmerzahl minus 1 entsprechen (z.B. mindestens 2 Personen in einer 3-Zimmer-Wohnung, wobei ½ Zimmer nicht dazu gezählt werden). Für die Grosswohnung und die zumietbaren Schatzimmern werden Mindestbelegungen durch die Geschäftsstelle definiert. Die Mindestbelegung muss zum Zeitpunkt des Mietantritts erfüllt sein und wird im Mietvertrag festgehalten. Es werden nur jene Personen mitgezählt, die die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen. Die Belegungsdichte kann nach der Vermietung bei Bedarf jederzeit durch die Geschäftsstelle erhoben werden.

3.2 Ist die im Mietvertrag festgehaltene Mindestbelegung nicht mehr erfüllt, ist die Mieterin/der Mieter verpflichtet, dies der Geschäftsstelle innert drei Monaten mitzuteilen und ein schriftliches Gesuch für einen Verbleib oder einen Wohnungswechsel innerhalb der Siedlung Burkwil einzureichen. Die Geschäftsstelle bietet ein Gespräch über mögliche Ersatzangebote und andere geeignete Massnahmen zur Behebung der Unterbelegung an. Wird die Meldung der Unterbelegung unterlassen oder werden die Belegungsbedingungen durch falsche Angaben umgangen, kann der Mietvertrag durch die Stiftung Burkwil auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin aufgelöst werden.

3.3 Die Unterbelegung muss innerhalb von zwei Jahren nach deren Meldung behoben werden. Die Stiftung Burkwil bietet der betroffenen Mietpartei zur Behebung der Unterbelegung je nach Verfügbarkeit möglichst zwei Ersatzwohnungen an, dies innerhalb von maximal zwei Jahren. Die Wünsche der Mieterinnen und Mieter werden nach Möglichkeit berücksichtigt. Falls die Angebote der Stiftung Burkwil abgelehnt werden, kann dies die Kündigung der Wohnung zur Folge haben. Die Frist kann jeweils um ein Jahr verlängert werden, bis ein passendes Ersatzobjekt angeboten werden kann.



- 3.4 Für die Dauer der Unterbelegung wird von der Stiftung Burkwil ab Meldetermin bzw. ab Monatsersten des Folgemonats ein Unterbelegungszuschlag von CHF 100.– pro unterbelegtes Zimmer erhoben. Der monatlich fällige Beitrag fliesst in den Gemeinschaftsfonds. Weigert sich die Mieterin/der Mieter, den Unterbelegungszuschlag zu bezahlen, kann dies zur Auflösung des Mietvertrags führen. In begründeten Fällen kann die betreffende Person bei der Geschäftsstelle der Stiftung Burkwil ein Gesuch zur Reduktion oder zum Erlass des Unterbelegungszuschlags einreichen. Die Geschäftsstelle prüft dieses und entscheidet abschliessend.
- 3.5 Bei Trennung oder Scheidung kann einer Person ein zusätzliches Zimmer zugeteilt werden, wenn sie ein Sorgerecht hat und geltend machen kann, dass sich ihr Kind bzw. ihre Kinder teilweise bei ihr oder ihm aufhalten. Es gibt keine Mindestanforderungen an die Mindestaufenthaltsdauer der Kinder, um von dieser Regel Gebrauch zu machen. Diese Möglichkeit gibt es auch im Falle einer regelmässigen Betreuung der Enkel durch die Grosseltern oder andere verwandtschaftliche Betreuungsstrukturen. Die Entscheidung liegt bei der Geschäftsstelle der Stiftung Burkwil.
- 3.6 Auch Vereine und andere Institutionen, welche die Grosswohnung mieten, haben sich an die von der Geschäftsstelle definierte Mindestbelegung der Wohnungen zu halten. Bei Missachtung ist der Unterbelegungszuschlag geschuldet, sofern die Sollbelegung nicht innerhalb eines zu vereinbarenden Zeitraums wieder erreicht wird.
- 3.7 Zusatzzimmer, auch Schaltzimmer genannt, sind Einzelzimmer mit separater Nasszelle und dienen der individuellen Erweiterung der Wohnung. Es werden nur Verträge für Zusatzzimmer abgeschlossen, wenn ein Wohnungsmietvertrag besteht. Das Schaltzimmer wird für die Berechnung der Mindestbelegung zur Wohnung angerechnet. Schaltzimmer können für eine befristete Dauer von zwei Jahren als Arbeitszimmer gemietet werden. Über Abweichungen zur Mindestbelegungs-Regelung entscheidet abschliessend die Geschäftsstelle.

4. Mietzinsfestlegung und Mietzinsvorbehalt

- 4.1 Die Mietzinsfestlegung beruht gemäss Ziffer 3.3 des Baurechtsvertrags mit der Gemeinde Meilen auf der Kostenmiete, welche sich wie folgt berechnet:

Kalkulatorische Kapitalverzinsung (Basis Referenzzinssatz)

+ Effektive Betriebskosten und Vorhaltekosten für gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten

+ Effektive Kosten der Siedlungsbetreuung

+ Baurechtszins

= maximaler Mietertrag

./. Nutzfläche für Wohnen, Gewerbe und Allmend (10'048 m²)

= Durchschnittlicher Preis pro Quadratmeter (m²) Nutzfläche für die gesamte Siedlung

Um dem Anspruch auf für Meilen günstigen Wohnraum zu entsprechen, verzichtet die Stiftung Burkwil zu Beginn und während der ersten fünf Jahre auf die vollständige Erhebung des maximal zulässigen Mietzinses. Die Differenz zwischen dem Mietzins gemäss Mietvertrag und dem maximal zulässigen Mietzins gilt als «nicht ausgeschöpfte Mietzinsreserve» gemäss Art. 18 VMWG (Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und



Geschäftsräumen). Die Höhe der nicht ausgeschöpften Mietzinsreserve ist im Mietvertrag aufgeführt.

5. Untermiete

- 5.1 Die ganze oder teilweise Untervermietung der Wohnung ist zulässig. Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen eingehalten werden. Die Untervermietung ist für mindestens drei Monate und maximal für ein Jahr möglich.
- 5.2 Nach Ablauf dieses Jahres muss die Wohnung wieder von der Hauptmieterin bzw. dem Hauptmieter bewohnt oder mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden. Wird die Kündigung unterlassen, kann dies die Wohnungskündigung durch die Geschäftsstelle zur Folge haben. Untermietsverhältnisse von Vereinen oder anderen Institutionen und/oder im Zusammenhang mit einem Generalmietvertrag sind nicht von dieser Regelung betroffen. Untermieterinnen und -mieter können sich im Falle einer Wohnungskündigung ohne Anspruch auf eine Zusage für diese Wohnung als Hauptmieterin bzw. Hauptmieter bewerben.
- 5.3 Eine unbefristete Untervermietung ist möglich, wenn mindestens eine Hauptmieterin bzw. ein Hauptmieter in der Wohnung fest und dauernd wohnen. Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses sind einzuhalten.

6. Vermietung von Aussenflächen und von weiteren Räumlichkeiten

- 6.1 Die öffentlichen Aussenflächen dienen der Versorgung und den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner des Areals Burkwil und des umliegenden Quartiers. Diese können in Ausnahmefällen zur Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens und zur Unterhaltung (kulturelle Aktivitäten) befristet zu vergünstigten Konditionen zur Verfügung gestellt werden. Die Anträge haben schriftlich an die Geschäftsstelle zu erfolgen.
- 6.2 Im Rahmen der Verfügbarkeit können zusätzlich Hobby- und Lagerräume oder Arbeits- und Gewerberäumen sowie Gästezimmer dazu gemietet werden. Mieterinnen und Mieter geniessen grundsätzlich Vorrang bei der Vermietung dieser Objekte.
- 6.3 Für die Miete solcher Flächen bzw. Räumlichkeiten ist ein separater Vertrag abzuschliessen. Seitens der Stiftung Burkwil ist die Geschäftsstelle abschliessend zuständig.

7. Vermietung von Autoabstellplätzen in der Sammelgarage

- 7.1 Die Vermietung von Autoabstellplätzen in der Sammelgarage erfolgt im Rahmen des Hauptmietvertrages. Die Nutzung ist in den nachfolgenden Bestimmungen umschrieben.

8. Parkierung für Mieter/-innen von Wohnräumen

- 8.1 Im privaten Bereich der Autoeinstellhalle sind ausschliesslich Parkplätze für Dauermieterinnen und -mieter mit fester Parkplatzzuordnung vorgesehen. Eine einfache Ein- und Ausfahrt wird durch Badge oder Funksender gewährleistet. Das Benützen von Besucherparkplätzen durch Dauermieterinnen und -mieter ist untersagt. Bei Verstoss hat dies



eine Umtriebsentschädigung für Falschparkieren zur Folge. Im Wiederholungsfall kann das Fahrzeug auf Kosten der Halterin bzw. des Halters abgeschleppt werden.

9. Parkierung für Kundinnen und Kunden sowie Besucher/-innen

- 9.1 Autos von Gästen von Bewohner/-innen oder Kundinnen und Kunden der Gewerbetreibenden dürfen ausschliesslich auf den öffentlichen Besucherparkplätzen in der Autoeinstellhalle abgestellt werden. Bei der Parkierung in der Autoeinstellhalle ist vorgängig ein Zahlvorgang bei der installierten Zahlstation vorzunehmen. Das Benützen von fest vermieteten Parkplätzen im privaten Bereich der Autoeinstellhalle ist untersagt. Bei Verstoss hat dies eine Umtriebsentschädigung für Falschparkieren zur Folge. Im Wiederholungsfall kann das Fahrzeug auf Kosten der Halterin bzw. des Halters abgeschleppt werden.
- 9.2 Ausschliesslich Dauermieterinnen und -mieter können mittels Zugangssystem ohne Ticket in den privaten Bereich der Autoeinstellhalle einfahren.

10. Parkierung von Rollern und Motorrädern

- 10.1 Für die Parkierung von Rollern und Motorrädern von Mieterinnen und Mieter können in der Tiefgarage Parkplätze gemietet werden.
- 10.2 Auf dem Gelände dürfen Roller und Motorräder von Besucherinnen und Besucher sowie Kundinnen und Kunden nur in den dafür bezeichneten Feldern parkiert werden. Bei Verstoss kann das Parkieren gebüsst werden und das Fahrzeug im Wiederholungsfall auf Kosten der Halterin/des Halters abgeschleppt werden.

11. Parkierung von Velos (inkl. E-Bikes)

- 11.1 Für Velos stehen Abstellplätze in den Häusern und auf dem Areal Burkwil zur Verfügung. Velos, die länger als einen Monat ausserhalb der vorgesehenen Abstellplätze abgestellt werden, können durch die Stiftung Burkwil entfernt und eingezogen werden. Sie werden während drei Monate aufbewahrt und danach einer gemeinnützigen Organisation übergeben.
- 11.2 Ein- bis zweimal pro Jahr werden Velos, die offensichtlich nicht genutzt werden und in allgemeinen Räumen oder auf dem Gelände stehen und deren Besitzerin/deren Besitzer nicht identifizierbar ist, entsorgt. Die Velos werden davor 4 Wochen gekennzeichnet und die Mieterinnen und Mieter nach Möglichkeit entsprechend informiert.
- 11.3 Die Stiftung Burkwil behält sich das Recht vor, die Anzahl an nicht kostenpflichtigen Veloabstellplätzen pro Mieterin und Mieter zu limitieren.

12. Haltung von Tieren

- 12.1 Das Halten von Haustieren ist erlaubt, sofern die nachfolgenden Bestimmungen eingehalten werden.



- 12.2 Tierhalterinnen und Tierhalter verpflichten sich, die Tierschutzbestimmungen einzuhalten und ihre Haustiere tiergerecht und im Hinblick auf ihr Wohlbefinden verantwortungsvoll zu halten. Sie haften für sämtliche durch die Haustierhaltung entstandenen Schäden, insbesondere auch für die durch die Tierhaltung erhöhte Abnutzung am Mietobjekt. Tierhalterinnen und Tierhalter verpflichten sich, keine Störung der Hausruhe durch ihre Tiere zu verursachen und sorgen für die Einhaltung der üblichen Hygieneregeln. Entstandene Verunreinigungen hat die Tierhalterin/der Tierhalter jeweils unaufgefordert zu beseitigen.
- 12.3 Kleintiere
Kleintiere wie Hamster, Meerschweinchen oder Kanarienvögel dürfen bei haustiergerechter Behandlung ohne schriftliche Bewilligung der Geschäftsstelle gehalten werden.
- 12.4 Hauskatzen, grössere und exotische Tiere
Für das Halten von Hauskatzen und exotischen Tieren oder grossen Haustieren braucht es eine schriftliche Bewilligung der Geschäftsstelle, auf die die Mieterin/der Mieter keinen Anspruch hat. Bevor die schriftliche Bewilligung vorliegt, darf das Tier nicht angeschafft bzw. gehalten werden. Für den Ersatz eines Tieres ist vor der Anschaffung erneut ein Gesuch einzureichen. Maximal zwei Hauskatzen pro Wohnung sind erlaubt. Diese müssen konsequent in der Wohnung gehalten werden. Katzentüren oder Katzenleitern sind verboten.
- 12.5 Hunde
Die Hundehaltung ist grundsätzlich erlaubt. Für diese Hunde muss bei der Vermieterin vorgängig eine schriftliche Bewilligung eingeholt werden. Die Hundehalterin der Hundehalter verpflichtet sich, den Hund in den allgemeinen Räumen wie Treppenhaus, Lift, etc. und auf dem Areal ausnahmslos an der Leine zu führen.
- 12.6 Ferientiere
Bei vorübergehender Tierhaltung (Ferientiere) ist die Vermieterin über die Art des Tieres und die Aufenthaltsdauer zu verständigen. Für Aufenthalte, welche die Dauer von vier Wochen übersteigen, ist vorgängig eine schriftliche Bewilligung einzuholen.
- 12.7 Weitere Bestimmungen
Die Stiftung Burkwil hat jederzeit das Recht, Einblick in die Haustiersituation zu verlangen. Widerhandlungen gegen dieses Reglement sowie gegen die Bestimmungen eines allfälligen Vertragszusatzes haben den Entzug der erteilten Bewilligung zur Folge. Die Haltung nicht bewilligter Tiere berechtigt die Stiftung Burkwil nach schriftlicher Abmahnung zur ausserordentlichen Auflösung des Mietvertrages. Zuständig ist Seitens der Stiftung Burkwil deren Geschäftsstelle.
- 13. Stromerzeugung und -versorgung**
- 13.1 Die Stiftung Burkwil beabsichtigt die Gründung eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV). Damit profitieren die Mieterinnen und Mieter von den günstigen Tarifen des selbst produzierten Stroms, namentlich durch die siedlungseigenen PV-Anlage. Mit dem ZEV leistet die Stiftung Burkwil dank Produktion und Verbrauch vor Ort einen Beitrag zur ökologischen Energieversorgung. Deshalb verpflichten sich die Mieterinnen und



Mieter der Siedlung Burkwil, sich dem ZEV anzuschliessen und den selbst produzierten Strom abzunehmen.

14. Administration

14.1 Zuständig für die Administration in Burkwil ist die Geschäftsstelle. Sie ist auch in denjenigen Fällen zuständig, in denen der Stiftungsrat der Stiftung Burkwil nach interner Regelung nicht direkt zuständig ist, oder die durch dieses Reglement nicht erfasst werden, sowie in Härtefällen.

Dieses Vermietungsreglement wurde vom Stiftungsrat am 3. Juni 2024 genehmigt.

Stiftung Burkwil

Gabriella Burkard
Präsidentin des Stiftungsrats

Beat Fellmann
Geschäftsführer