

Richtlinien

für die Vermietung der Alterswohnungen und Gewerberäume der Gemeinde Risch Immobilien AG und der Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel (Vermietungsrichtlinien)

vom 3./10. Juli 2024

I. Allgemeine Bestimmungen und Geltungsbereich

1. Zweck

¹Diese Vermietungsrichtlinien bezwecken, dass die Alterswohnungen der Gemeinde Risch Immobilien AG (**Griag**) und der Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel (**SARM**) bedarfsgerecht entsprechend der Zweckbestimmung der Alterswohnungen nach einheitlichen Grundsätzen und in Nachachtung der in diesen Richtlinien festgelegten Kriterien vermietet werden.

²Für die übrigen Mietobjekte, welche dem Geltungsbereich gemäss Ziffer 2 unterstehen, enthalten diese Vermietungsrichtlinien lediglich grundlegende Bestimmungen.

2. Geltungsbereich

¹Der Geltungsbereich dieser Vermietungsrichtlinien umfasst folgende **Alterswohnungen**:

a) Im Eigentum der Griag:

- Gebäude «Leben im Alter» auf Grundstück GS 2304, Grundbuch Risch (Buonasnerstrasse 12, Meierskappelerstrasse 1 und 3 in Rotkreuz):

60 Alterswohnungen, darin eingeschlossen zwei Attikawohnungen.

- Gebäude «Neues Pflegezentrum» auf Grundstück GS 2304, Grundbuch Risch (Buonasnerstrasse 18 und 20 in Rotkreuz):

drei Attikawohnungen.

b) Im Eigentum der SARM:

- Grundstück GS 849 (selbständiges und dauerndes Baurecht) auf Stammgrundstück GS 1565, Grundbuch Risch (Waldeggstrasse 28 in Rotkreuz):

24 Alterswohnungen.

²Weiter gelten diese Vermietungsrichtlinien für folgende **Parkplätze**:

- a) Parkplätze in der **Tiefgarage** des Neuen Zentrums Dreilinden. Diese stehen den Mieterinnen und Mietern der Alterswohnungen, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der

SARM sowie den Besucherinnen und Besuchern in einer begrenzten Anzahl zur Verfügung. Es besteht kein Anspruch auf Zuteilung eines Parkplatzes. Pro Mieteinheit (Alterswohnung) wird höchstens *ein* Parkplatz zugeteilt;

- b) Aussen- und Tiefgaragenplätze an der Waldeggstrasse 28. Diese stehen mit Vorrang den Mieterinnen und Mietern der Alterswohnungen an der Waldeggstrasse zur Verfügung. Eine Drittvermietung, z.B. an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der SARM ist zulässig. Es besteht kein Anspruch auf Zuteilung eines Parkplatzes. Pro Mieteinheit (Alterswohnung) wird höchstens *ein* Parkplatz zugeteilt.

³Bei der Vermietung der **Gewerberäume** im Erdgeschoss (**EG**) des Gebäudes «Leben im Alter» (einschliesslich der zugehörigen Lagerräume im EG und Untergeschoss [**UG**]), ist nach Möglichkeit eine Vermietung an Gewerbetreibende anzustreben, deren Angebot die Bewohnerinnen und Bewohner der Alterswohnungen und des Pflegezentrums mit ergänzenden Dienstleistungen oder Produkten im Alltag unterstützt sowie zur Belebung des Neuen Zentrums Dreilinden und der Alterswohnungen beiträgt. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Vermietungsrichtlinien für die Gewerberäume.

⁴Räume im neuen **Pflegezentrum**, die auch **durch Dritte** genutzt bzw. gemietet werden können (z.B. der Treffpunkt, der Raum der Begegnung usw.), können nach Massgabe der entsprechenden internen Vermietungsrichtlinien der SARM unabhängig von den vorliegenden Vermietungsrichtlinien vermietet werden.

3. Rollen bei der Vermietung, zentrale Ansprechstelle

¹Die Griag schliesst in einem separaten Vertrag mit der SARM einen Verwaltungsvertrag für die Vermietung aller Alterswohnungen sowie der Parkplätze in der Tiefgarage ab, die vom Geltungsbereich gemäss Ziffer 2 Absatz 1 lit. a und 2 lit. a dieser Vermietungsrichtlinien erfasst sind.

²Die SARM bestimmt für alle Mietinteressentinnen und -interessenten bzw. Mieterinnen und Mieter eine zentrale Ansprechstelle für alle Belange der Mieterinnen und Mieter der Alterswohnungen sowie der Mietinteressentinnen und -interessenten. Die Griag und die SARM publizieren die Kontaktdaten dieser zentralen Ansprechstelle in dafür geeigneter öffentlich zugänglicher Weise, namentlich auf ihren Websites.

³Die Gewerberäume gemäss Ziffer 2 Absatz 3 dieser Vermietungsrichtlinien werden durch die Griag direkt vermietet. Für die Mieterinnen und Mieter der Gewerberäume wird eine begrenzte Anzahl an Parkplätzen in der Tiefgarage reserviert; Näheres wird im Verwaltungsvertrag gemäss Absatz 1 geregelt.

II. Vermietungsbedingungen und -kriterien

4. Voraussetzungen

¹Für die Zuteilung einer Alterswohnung gelten *kumulativ* folgende Voraussetzungen:

- a) die Mieterinnen oder Mieter sind im AHV-Referenzalter, und
b) sie haben im Zeitpunkt des Mietantritts seit mindestens acht Jahren ununterbrochenen Wohnsitz in der Gemeinde Risch.

²Ergänzend zu den Voraussetzungen gemäss Absatz 1 haben Personen bei der Zuteilung einer Alterswohnung Vorrang, welche

- a) auf barrierefreies Wohnen angewiesen sind, und/oder
- b) persönlichen Unterstützungsbedarf durch ergänzende Dienstleistungen wie z.B. Spitin- oder Spitex-Dienstleistungen, Mahlzeitendienst usw. haben.

³Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Alterswohnung.

⁴Die SARM kann den Mieterinnen und Mietern der Alterswohnungen ergänzende Dienstleistungen entsprechend dem Grundsatz «Alles aus einer Hand» anbieten. Diese Dienstleistungen sind kostenpflichtig und im Mietzins bzw. in den Nebenkosten nicht inbegriffen. Die Mieterinnen und Mieter sind nicht verpflichtet, solche Dienstleistungen von der SARM zu beziehen; sie können diese auf ihre Kosten auch bei Dritten beziehen.

5. Belegung der Alterswohnungen

¹Die **1.5-Zimmerwohnungen** werden an eine einzelne Person vermietet.

²Die **2.5-Zimmerwohnungen** werden an maximal zwei Personen vermietet.

³Die **3.5-Zimmerwohnungen** werden an mindestens zwei und maximal an drei Personen vermietet.

⁴Die drei **3.5 Zimmer-Attikawohnungen im «Neuen Pflegezentrum»** sind für mindestens zwei Personen bestimmt. Mindestens eine Person muss einen persönlichen Unterstützungsbedarf im Bereich Pflege und Betreuung (Spitin, Spitex) haben, für welche das unmittelbare Wohnen im Gebäude des «Neuen Pflegezentrums» zusätzliche Hilfe bietet.

⁵Die **4.5-Zimmer-Attikawohnungen im Neubau «Leben im Alter»** werden an mindestens zwei Personen vermietet.

III. Weitere Bestimmungen für die Vermietung der Alterswohnungen

6. Vermietungsverfahren und -konditionen

¹Für die Vermietung einer Alterswohnung ist ein vollständig ausgefülltes Anmeldeformular mit allen darin geforderten Belegen einzureichen.

²Die Wohnungen werden unmöbliert vermietet.

³Die Rechte und Pflichten der Mieterschaft richten sich nach dem schriftlichen Mietvertrag, welcher mit jeder Mieterin oder mit jedem Mieter abgeschlossen wird, sowie den entsprechenden Anhängen zum Mietvertrag.

⁴Die Untervermietung einer Alterswohnung oder die auch nur vorübergehende Aufnahme von Personen, welche die Vermietungskriterien gemäss den vorstehenden Ziffern 4. bis 6. nicht erfüllen, ist nicht gestattet.

7. Wohnungswechsel

¹Bisherige Mieterinnen und Mieter können schriftlich ihr Interesse an einem Wohnungswechsel mitteilen. Sie werden bei der Zuteilung einer freiwerdenden Wohnung nach Möglichkeit bevorzugt; die Kriterien gemäss Ziffer 4 und 5 müssen auch bei einem Wohnungswechsel erfüllt sein.

²Wird eine 2.5-, 3.5- oder 4.5-Zimmerwohnung infolge Todesfalls oder Wegzug einer Person, z.B. in ein Pflegezentrum, nur noch von einer Person bewohnt, soll unter Berücksichtigung der konkreten Umstände zusammen mit der Mieterin oder dem Mieter geprüft werden, ob zu gegebener Zeit ein Wechsel in eine kleinere Wohnung möglich ist.

8. Veränderungen der Verhältnisse

Bei einer Veränderung der Verhältnisse hat die Verwaltung das Recht, mit den betroffenen Mieterinnen und Mietern und/oder mit ihren Bezugspersonen oder ihren Betreuungseinrichtungen (z.B. der Spitex) das Gespräch zu suchen und situations- und bedarfsgerecht nach Lösungen zu suchen.

9. Ausnahmeregelung

In begründeten Einzelfällen oder aus wichtigen Gründen, die zu belegen und zu dokumentieren sind, kann aufgrund einer Gesamtbeurteilung des Falles bei der Vermietung von den vorgängig aufgeführten Vermietungskriterien abgewichen werden.

10. Aufhebung der Richtlinien für die Vermietung der Alterswohnungen im Eigentum der SARM und Bestandesgarantie für bestehende Mieterinnen und Mieter

¹Die Richtlinien für die Vermietung der Alterswohnungen im Eigentum der SARM vom 10.11.1992 werden auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Richtlinien aufgehoben.

²Mieterinnen und Mieter in den Alterswohnungen der SARM gemäss vorstehender Ziffer 2 Absatz 1 lit. b, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Vermietungsreglements über einen ungekündigten Mietvertrag verfügen, geniessen Bestandesgarantie, auch wenn sie zum vorstehend genannten Zeitpunkt die Vermietungsvoraussetzungen gemäss Ziffer 4 dieses Reglements nicht erfüllen. Vorbehalten bleibt eine ordentliche Kündigung des Mietvertrages durch die Mieterin oder den Mieter bzw. durch die SARM aus ordentlichen mietrechtlichen Gründen.

IV. Schlussbestimmungen

11. Inkrafttreten und Änderungen

¹Die Richtlinien treten am 1. Januar 2025 in Kraft.

²Sie sind im Einvernehmen mit der Einwohnergemeinde Risch festgelegt worden. Die Griag und die SARM verpflichten sich, künftige Änderungen dieser Richtlinien wiederum im Einvernehmen mit der Einwohnergemeinde Risch zu erlassen.

Rotkreuz, 3. Juli 2024 (Beschluss des Verwaltungsrats)

Gemeinde Risch Immobilien AG



.....
Dr. Jürg Ruf
Verwaltungsratspräsident



.....
Patrik Fuchs
Vizepräsident des Verwaltungsrats

Rotkreuz, 10. Juli 2024 (Beschluss des Stiftungsrats)

Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel

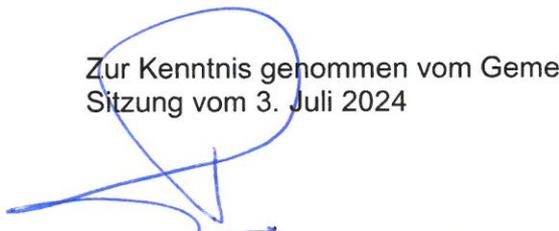


.....
Ulrich Amsler
Präsident des Stiftungsrats

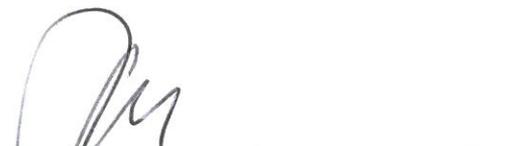


.....
Felix Reichmuth
Heimleiter, Sekretär des Stiftungsrats

Zur Kenntnis genommen vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Risch an seiner Sitzung vom 3. Juli 2024



.....
Peter Hausherr
Gemeindepräsident



.....
Peter Stöckli
Gemeindeschreiber-Stv.