

Nutzungskonzept Schwengi12

Ziele

- Soziale und ökologische Lebensweise
- Öffentliche Anliegen/Interessen berücksichtigen (ÖAW Zone)
- Forschen und Ausbilden im Rahmen des Zwecks der ÖAW Zone
- Integrativer Ansatz mit Dorf und Genossenschaft Erzenberg (Sprachcafe, co-Working, Mittagstisch)
- Vielgestaltige Nutzung durch verschiedene MieterInnen
(versch. Ansätze und Stossrichtungen ermöglichen, Erfahrungen sammeln im Hinblick auf längerfristige Nutzung, Synergien schaffen etc., junge Leute ansprechen)

Zwischennutzung

- Neue Sachen ausprobieren
- Räume für experimentelles Arbeiten anbieten
- Künstlerisches Schaffen ermöglichen (Idee: 2 Monate Artist Residency anbieten)

Zeitliche Perspektive

- Wir streben eine «Vollvermietung» im Laufe von 2025 an, und möchten uns damit Zeit lassen, bei der Auswahl der MieterInnen
- Wir streben eine Zwischennutzungsphase von ca. 3 Jahre an, auf die eine Umnutzungsphase (ca. 2 Jahre, inkl. ev. Umbau) folgt, hin zu einer längerfristigen Nutzung. Die Mietverträge sind entsprechend zu gestalten.
- Die Zwischennutzungsphase soll genutzt werden, um eine längerfristige Ausrichtung zu entwickeln, unter Berücksichtigung bestehender MieterInnen und den gemachten Erfahrungen.

Kriterien MieterInnen

- obigen Zielsetzungen entsprechen
- kompatibel bezüglich Zwischennutzung
- Offenheit für verschiedene MieterInnen
- Bonität betreffend Zahlung Mietzinsen

Flächennutzungskonzept

Siehe dazu Excel -Tabelle mit drei Vermietungsprioritäten

1. HauptmieterInnen (1. Spalte)

Trakt 1

- 6.5 Zimmer Wohnung (EG und OG):
Geeignet für Familie mit Kindern, Wohngemeinschaft

Trakt 2

- 7-8 Zimmer (OG)
1 oder ev. 2 Wohnungen (à 3-4 Zi) für Familien/WG etc.

Trakt 3

- Wohnung OG
zur Zeit vermietet.

Trakt 4

- (Grossraum-)Büros/Praxis/ mit eigenem Zugang und Vorraum (OG)
gewünscht mit Ausbildungscharakter
- Gewerberaum mit guter Zufahrt (ehemaliger Wintergarten) (UG)

Halle

- Grosser Gewerberaum mit Hallenkran
geeignet für 1-4 MieterInnen mit Forschungscharakter
- Top Büros mit Sitzungszimmer
geeignet für Forschung, ev. in Kombination mit Halle

2a) Gemeinsam genutzte Räumlichkeiten der MieterInnen (2. Spalte)

(wird in die Mietverträge integriert)

Waschküche (Trakt 2 UG)	gemeinsame Nutzung MieterInnen
Abstellräume (Trakt 2 UG)	gemeinsame Nutzung MieterInnen
Umschwung	gemeinsame Nutzung MieterInnen (ev. gemeinsam mit Permakultur)

2b) Gemeinsam genutzte Räumlichkeiten der Genossenschaft (2. Spalte)

Diese Räumlichkeiten werden nicht vermietet und bleiben in der Verantwortung der Genossenschaft. Aktivitäten von GenossenschafterInnen, von der Allgemeinheit und von MieterInnen sind erwünscht. Nutzung erfolgt nach Reglement.

Grossküche und Esszimmer (Trakt 2) z.B. für Mittagstisch)

Eingangshalle (Trakt 3) (Mehrzweckraum für Ausstellungen, Veranstaltungen, Seminare etc.)

Werkstatt (Trakt 3, UG) z.B. Werkraum

Kreativ-Atelier (Trakt 3, UG) z.B. Näh- und Werkraum

«Gästezimmer» (Trakt 2) Gästezimmer, temporäre Schlafzimmer
(Seminare)

Stall TierhalterIn, Gartenraum
GenossenschafterIn od. MieterIn

3. Zusatzzimmer für HauptmieterInnen oder zusätzliche MieterInnen

Doppelgarage (Trakt 1) für interessierte HauptmieterInnen

Büros, Zimmer (Trakt 3 EG, Nr. 3,4,5) z.B. für Hauptmieter Trakt 4

Treppenhauszimmer (Trakt 3 EG, Nr. 6) z.B. Therapiezimmer, sep. Zimmer

Büro/Zimmer (Trakt 3 OG, Nr. 3,4) sep. Büros oder zu Halle

Büro/Zimmer (Trakt3 OG, Nr. 5) z.B. zu Wohnung Trakt 2, od. sep. Zimmer

Container (vor Trakt 4) einzeln od. zusammen zu mieten

Parkplätze alle MieterInnen

Gemeinsam genutzte Räume der MieterInnen (2a)

Reglement noch fehlend (in der Verantwortung der MieterInnen)

Grundsätze «Reglement gemeinsam genutzte Räume» (2b)

- Die gemeinsam genutzten Räume stehen vorderhand gratis zur Verfügung. Die Genossenschaft legt den Verwendungszweck fest. Dem entsprechend können diese Räume auch von den MieterInnen und DorfbewohnerInnen genutzt werden.
- Erwünscht sind insbesondere auch Aktivitäten für alle DorfbewohnerInnen (z.B. Mittagstisch, Kultur, Ausstellungen etc.).
- Alle NutzerInnen sind für die Ordnung in den Räumlichkeiten verantwortlich.

Detailliertes Reglement noch fehlend

Terminplan

Antritt Liegenschaft durch Genossenschaft Erzenberg	31.1.2025
erste Bewerbungsfrist	15.2.2025
erste Mietverträge	ab 1.4.2025
Erste bauliche Anpassungen	ab 1.4.2025
zweite Bewerbungsfrist	15.4.2025
weitere Verträge	ab 1.6.2025
Vollvermietung	ab 2026

Mietzinsen

- Die Mietzinsen für die vermietbaren Flächen sind in der angehängten Excel Tabelle aufgeführt. In der Regel handelt es sich hier um Bruttomietkosten inkl. Wasser, Abwasser, Heizung, Strom (wenn ein überdurchschnittlicher Verbrauch zu erwarten ist, kann dieser separat verrechnet werden).
- Mietzinsreduktionen können im Bereich Gewerbe und Büroflächen als Starthilfe für Start-ups oder Aufbauarbeit beantragt werden (Staffelmietzinsen auf 2 Jahre)

Nutzungskonzept Schwengi 12

	EG/OG	Haupt-MieterInnen	allg. Nutzung	Zusatzräume für diverse Nutzungen	Zimmer Nr gem. Plan	CHF/Mt	Bemerkungen, mögliche Nutzungen
Trakt 1	EG/OG EG/OG	1 6.5 Zi-Wohnung		Doppel-Garage		2'000.00 150.00	Für WG, 2 Familien für interessierte MieterInnen als "Zusatzoption"
Trakt 2	EG		Küche/Essraum G Zusatzzimmer G		3,4 5,6,7		allg Nutzung ev. mit Nutzungsgebühren/Tag Gästezimmer (BesucherInnen/Seminare)
	OG UG	2 Wohnen	Waschküche M Abstellraum M		1 bis 7 3 2,4	1'800.00	1 oder 2 Wohnungen, 1 od 2 neue Küchen, WG, ev. mit Zusatzzimmer Trakt 3 für alle MieterInnen für alle MieterInnen
Trakt 3	EG		Eingangshalle G	Büros	1 3,4,5	450.00	allg NutzungSeminare, Kurse Zusatzoption zu Nutzer Trakt 4, oder individuelle Büros
	OG	3 Wohnung		sep. Raum mit Zugang	6	200.00	Büro od. Therapieraum od. ähnliches
	UG		Werkstadt 1 G Kreativ-Atelier G	Büros Zimmer	3,4 6	1'100.00 300.00 200.00	Zusatzoption zu Halle, oder indiv. Büros Zusatzzimmer zu Wohnung Trakt 2
Trakt 4	EG	4 Büro/Praxis			6,5 3,4		Werkstatt für alle oder als Zusatzoption für Mieter Mal- Werk-Schneider Atelier für alle
	UG	5 Gewerbe		Container (Zusatz Gewerbe)	1,2,3,4 1,2,3	1'800.00 900.00 400.00	Büro/Grossbüro/Praxis Gewerberaum, ev mit Zusatzbüro Trakt 3/EG können auch aufgeteilt werden auf versch. MieterInnen
Halle	EG	6 Gewerbe			1	3'200.00	ganze Halle oder aufgeteilt auf 2,3,4 MieterInnen, ev. mit Zusatzbüros Trakt 3/O
	OG	7 Büros			2,3,4,5,6,7	1'800.00	Top-Büros mit Sitzungszimmer
aussen			Umschwung Stall	8 Parkplätze aussen		320.00	