



## **Reglement Hallenwohnen / Grosshaushalte**

Das Hallenwohnen bietet eine innovative Wohnform, die sich aus Zwischennutzungen und Besetzungen von ungenutzten Gewerberäumen entwickelt hat. Diese Wohnform integrieren wir im Projekt Industriestrasse in den regulären Wohnungsbau. Die Hallenwohnungen bieten Wohnraum für Menschen, die eine flexible und kreative Wohnform suchen.

Unter Grosshaushalten verstehen wir gemeinschaftliche Wohnformen, in denen mehrere Personen oder Familien in grösseren Wohneinheiten zusammenleben. Grosshaushalte bieten Raum für gemeinschaftliches Wohnen, ideal für Menschen, die eine lebendige und solidarische Umgebung schätzen.

Dieses Reglement regelt die Nutzung und den Umgang mit den Hallenwohnungen und Grosshaushalten. Es dient als Leitfaden, der auf Basis von Erfahrungen aus der Vermietung und dem Wohnen fortlaufend weiterentwickelt wird.

Im Anhang dieses Reglements werden die Wohnungen bezeichnet, welche die GWI als Hallen resp. Grosshaushalte definiert.

### **1. Zulässige und unzulässige Nutzungen**

Die Wohneinheiten sind ausschliesslich als Wohnraum bestimmt. Eine Nutzung für gewerbliche Zwecke ist nicht erlaubt, es sei denn, es liegt eine Genehmigung der Vermieterin vor.

### **2. Mieterausbau**

Die Mietenden der Hallenwohnungen haben die Freiheit, ihre Wohnräume flexibel und individuell an ihre Bedürfnisse anzupassen. Da in den Hallen des Turmhauses (Gebäude 3) lediglich die Nasszellen und Küchen festgelegt sind, können die Mietenden die Gestaltungsmöglichkeiten nutzen, um ihren Wohnraum zu strukturieren und persönlichen Wohnkomfort zu schaffen.

#### **2.1 Möglichkeiten des Mieterausbaus**

Es besteht die Option, feste Bauelemente wie Böden einzubauen oder den Raum mit mobilen Einheiten, wie z. B. Raumteilern, Regalsystemen oder modularen Möbeln, in unterschiedliche Funktionsbereiche aufzuteilen. Dies ermöglicht den Bewohner:innen, Nischen, Rückzugsmöglichkeiten oder Gemeinschaftsflächen zu gestalten, ohne die Grundstruktur des Raums zu verändern.

#### **2.2 Sorgfalt und Sicherheit**

Bei der Planung müssen alle baulichen und gestalterischen Massnahmen mit grösster Sorgfalt und unter Einhaltung der geltenden Normen und baurechtlichen Rahmenbedingungen ausgeführt werden (z.B. kommunales und kantonales Baugesetz, SIA-Normen, SUVA-Vorschriften).

Während der Ausführung ist es unbedingt notwendig, dass alle relevanten Unfallverhütungsmassnahmen und sicherheitstechnischen Bestimmungen eingehalten werden. Insbesondere bei Arbeiten, die elektrische Installationen, den Umgang mit schweren Bauelementen oder den Einsatz von Maschinen betreffen, sind Vorsichtsmassnahmen erforderlich. Sollte es während der Arbeiten zu unvorhergesehenen, sicherheitsrelevanten Ereignissen kommen, sind diese unverzüglich der Geschäftsstelle der GWI zu melden.



### **2.3 Nachhaltigkeit**

Voraussetzung für die Genehmigungen aller Mieterausbauten ist die Verwendung von umweltfreundlichen und nachhaltigen Materialien (siehe Leitfaden «Bauökologische Vorgaben für den Selbstausbau»). Ausnahmen sind möglich, sofern diese zu gleichwertigen oder besseren Lösungen führen (z.B. durch Wiederverwendung von Baumaterialien).

Dies umfasst sowohl den Einsatz ressourcenschonender Baumaterialien als auch energiesparender Technologien, wie z. B. energieeffiziente Beleuchtung oder Dämmmaterialien. Auch der bewusste Umgang mit Wasser, Strom und Heizung sollte ein integraler Bestandteil des Wohnens in den Hallenwohnungen sein. Alle Mietenden verpflichten sich, im Sinne des Umweltschutzes und der Ressourcenschonung verantwortungsvoll zu handeln.

### **2.4 Genehmigungspflicht für feste Einbauten**

Während mobile Einheiten frei gestaltet und verändert werden können, bedürfen feste Einbauten (wie Wände, Böden, Installationen) einer Genehmigung durch die Baukommission der GWI. Genehmigung durch die Baukommission beinhaltet eine finanzielle und eine bauliche Prüfung. Die GWI kann dazu gegebenenfalls externe Fachpersonen beiziehen.

Diese Person überprüft während der Planung und nach der Ausführung, ob der Ausbau die bauliche Integrität des Gebäudes gewährleistet und alle sicherheitstechnischen Vorschriften erfüllt. Ohne diese Genehmigung dürfen keine fest eingebauten Veränderungen vorgenommen werden.

Die Mietenden sind aufgefordert, alle geplanten Ausbauten frühzeitig mit der Verwaltung abzustimmen, um einen reibungslosen Ablauf und eine rechtzeitige Prüfung sicherzustellen. Baubewilligungsgesuche, die Korrespondenz mit den Behörden und die Kosten trägt die Mietpartei.

### **2.5 Dokumentation**

Nach der Fertigstellung der Mieterausbauten sind diese fest installierten Bauelemente ordnungsgemäss zu dokumentieren, um eine transparente Verwaltung der Räume zu gewährleisten.

## **3. Erhaltung der Bausubstanz**

Bauliche Veränderungen an der Bausubstanz, insbesondere an Installationen wie Strom, Wasser oder Heizung, dürfen nur in Zusammenarbeit mit der GWI und autorisierten Fachpersonen vorgenommen werden. Es dürfen keine eigenständigen baulichen Veränderungen an der Bausubstanz durchgeführt werden.

## **4. Reparaturen und Unterhalt**

### **4.1 Hallenwohnen**

Für kleinere Reparaturen, die kein Fachwissen benötigen, sind die Mietenden innerhalb der Hallenwohnungen selbst verantwortlich. Grössere Reparaturen, die die Bausubstanz betreffen, werden ausschliesslich von der GWI organisiert und finanziert.

Die Mietenden sind jedoch selbst verantwortlich für den Unterhalt und die Reparatur von eigenen Mieterausbauten, die sie in ihrer Wohnung installiert haben. Dies betrifft fest eingebaute oder mobile Einheiten, die von den Mietenden gestaltet oder hinzugefügt wurden.



#### **4.2 Grosshaushalte**

In Grosshaushalten sind die Bewohnenden gemeinsam für kleinere Reparaturen verantwortlich. Für grössere Reparaturen oder solche, die technische Installationen betreffen, ist die GWI zuständig. Reparaturen und der Unterhalt von individuellen Einbauten im privaten Bereich obliegen den jeweiligen Bewohnenden.

### **5. Regelung für den Innenausbau bei Beendigung des Mietverhältnisses**

#### **5.1 Hallenwohnen**

Wird ein Mietverhältnis im Hallenwohnen beendet, verbleibt der bewilligte Innenausbau in der Regel in der Wohnung. Dabei können die Einbauten der Mietenden, durch die Nachmietenden oder die GWI übernommen werden.

Bei Übernahme durch die Nachmietenden übernehmen diese sämtliche Rechte und Pflichten, die sich aus dem Einbau der Vormietenden ergeben haben.

Die Mietenden können für die getätigten Ausbauten keine finanziellen Forderungen gegenüber der GWI geltend machen.

Die GWI kann ohne Angabe von Gründen verlangen, dass die Wohnung in ihren ursprünglichen Zustand zurückgeführt wird. Diese Rückbauarbeiten müssen durch die Mietenden selbst finanziert und verantwortet werden.

#### **5.2 Grosshaushalte**

Sollten einzelne Bewohner:innen private, mobile Einbauten in den privaten oder gemeinschaftlichen Räumen vorgenommen haben, obliegt es ihnen, diese vor dem Auszug zu entfernen oder nach Absprache mit den Nachmietenden zu hinterlassen.

### **6. Versicherungen**

Mietende sind verpflichtet, eine Privathaftpflichtversicherung abzuschliessen, um eventuelle Schäden am Gebäude abzudecken. Es liegt in ihrem eigenen Ermessen, ihre persönlichen Einbauten und Gegenstände über eine Hausratversicherung abzusichern. Die Verantwortung für diese Absicherung liegt bei den Mietenden.

Elementarschäden an den Mieterausbauten sind über die Gebäudeversicherungspolice der GWI bei der Gebäudeversicherung des Kantons Luzern (GVL) versichert. Die Mietenden sind verpflichtet, ihre festen Mieterausbauten durch die GVL abnehmen zu lassen und die dadurch entstehenden Mehrkosten an der Versicherungsprämie zu tragen.

### **7. Bauhandwerkerpfandrechte**

Mietende haben zu gewährleisten, dass seitens der beteiligten Handwerker:innen, Unternehmungen und Lieferant:innen keine Bauhandwerkerpfandrechte angemeldet werden. Geschieht dies trotzdem, so hat der oder die Mietende umgehend dafür zu sorgen, dass diese Pfandrechte sofort auf seine Kosten im Grundbuch gelöscht werden.

Verletzt die Mietpartei ihre Pflicht zur Beseitigung eines Bauhandwerkerpfandrechtes trotz schriftlicher Aufforderung der GWI mit Fristansetzung, so berechtigt dies die



GWI zur ausserordentlichen Vertragsauflösung und zur Geltendmachung von Schadenersatzforderungen.

## **8. Verfahren zur Beilegung von Konflikten**

Bei Konflikten unter den Bewohnenden ist ein respektvoller und konstruktiver Dialog anzustreben. Sollten Konflikte nicht intern gelöst werden können, kann die Verwaltung als Vermittlerin hinzugezogen werden. Falls notwendig, wird eine externe Mediationsperson einbezogen.

## **9. Ansprechpartner für Beschwerden und Probleme**

Für alle Beschwerden und Probleme ist die Geschäftsstelle der GWI erste Ansprechpartnerin. Diese stellt sicher, dass Anliegen zeitnah und transparent bearbeitet werden.

## **10. Konsequenzen bei Verstössen gegen das Reglement**

Verstösse gegen dieses Reglement können je nach Schwere der Übertretung mit einer Abmahnung, einer Vertragskündigung oder rechtlichen Schritten geahndet werden. Wiederholte Verstösse führen zur Beendigung des Mietverhältnisses.

Dieses Reglement dient als Rahmen für das Hallenwohnen und die Grosshaushalte und wird regelmässig überprüft und an neue Anforderungen und Erfahrungen angepasst.

Das Reglement wurde durch den Vorstand am 23. Januar 2024 genehmigt und tritt per 1. Februar 2025 in Kraft.

Dokumente als Anhänge zu diesem Reglement:

- Leitfaden „Bauökologische Vorgaben für den Selbstausbau“
- Technische Bestimmungen zum Ausbau bei Hallen (in Erarbeitung)



## **ANHANG** – Zuordnung Wohneinheiten zu Hallen resp. Grosshaushalten

Als **Hallenwohnungen** werden folgende Wohneinheiten eingeteilt:

Gebäude 3: Turmhaus

2. OG, Hallenwohnung, 83 – 164 m<sup>2</sup>

3. OG, Hallenwohnung, 83 – 164 m<sup>2</sup>

4. OG, Hallenwohnung, 83 – 164 m<sup>2</sup>

Gebäude 4: Windmühle

6. OG, Hallenwohnung Attika, 162 m<sup>2</sup>

6. OG, Hallenwohnung Attika, 151 m<sup>2</sup>

Als **Grosshaushalte** werden folgende Wohneinheiten eingeteilt:

Gebäude 1: Käselager

1. OG, Grosshaushalt, 12 Zimmer, 343 m<sup>2</sup>

2. OG, Grosshaushalt, 12 Zimmer, 292 m<sup>2</sup>



## Bauökologische Vorgaben für den Selbstausbau

Für die GWI sind Bauökologie, ein gesundes Wohnklima und der nachhaltige Umgang mit Materialien wesentliche Werte. Diese Werte sind beim Selbstausbau unbedingt zu berücksichtigen.

Die GWI orientiert sich dabei an den Richtlinien des Vereins ecobau und der Organisation Lignum.

Damit die GWI die festen Einbauten gemäß dem Reglement Hallenwohnen\_Grosshaushalt unter Punkt 5.1 übernehmen kann, müssen die verwendeten Materialien, sofern geprüft, den Empfehlungen von ecobau entsprechen. Bei der Verwendung von Bauholz oder Holzwerkstoffen müssen die Produkte mit einem der folgenden Herkunftszeichen gekennzeichnet sein (Reihenfolge entspricht der Priorisierung):

- Schweizer Holz (HSH),
- FSC, oder
- PEFC.

Für Materialien gilt: Was bei Lebensmitteln gilt, gilt auch hier – je roher, desto gesünder.

Hier verweisen auf die Webseite von [ecobau](#), die umfangreiche Informationen zum Thema gesundes Bauen bereithält. Dort findest du auch die Übersicht der [ecoProdukte](#).

Wie genannt empfehlen wir für die Orientierung bei der Materialwahl Berücksichtigung folgender Merkblätter von [Lignum](#):

- [Innenausbauten](#),
- [Malerarbeiten](#),
- [Bodenbeläge](#).

---

## Weitere Auflagen

### Sanitäranlagen:

Wasserführende Installationen, die im Rahmen des Selbstausbaus durchgeführt werden, müssen vor Inbetriebnahme von einer entsprechend qualifizierten Fachperson schriftlich abgenommen werden.

### Elektroanlagen:

Stromführende Installationen, die im Rahmen des Selbstausbaus durchgeführt werden, müssen von einer konzessionierten Elektrofachperson überprüft und schriftlich bestätigt werden.