HOMEBASE
GENOSSENSCHAFT FÜR SELBST GESTALTETES WOHNEN UND ARBEITEN

Protokoll zum Workshop 2
Reglemente und Manual Mieterausbau
Workshopreihe Volta Nord, Baustein 4.3

Anwesend:	GenossenschafterInnen, Interessierte, Vorstandsmitglieder Homebase
Ort:	Basel, Stellwerk, Saal Locomotive, Vogesenplatz 1
Datum:	Mittwoch, 17. Juni 2026
Dauer:	18.00 – 20.00 Uhr

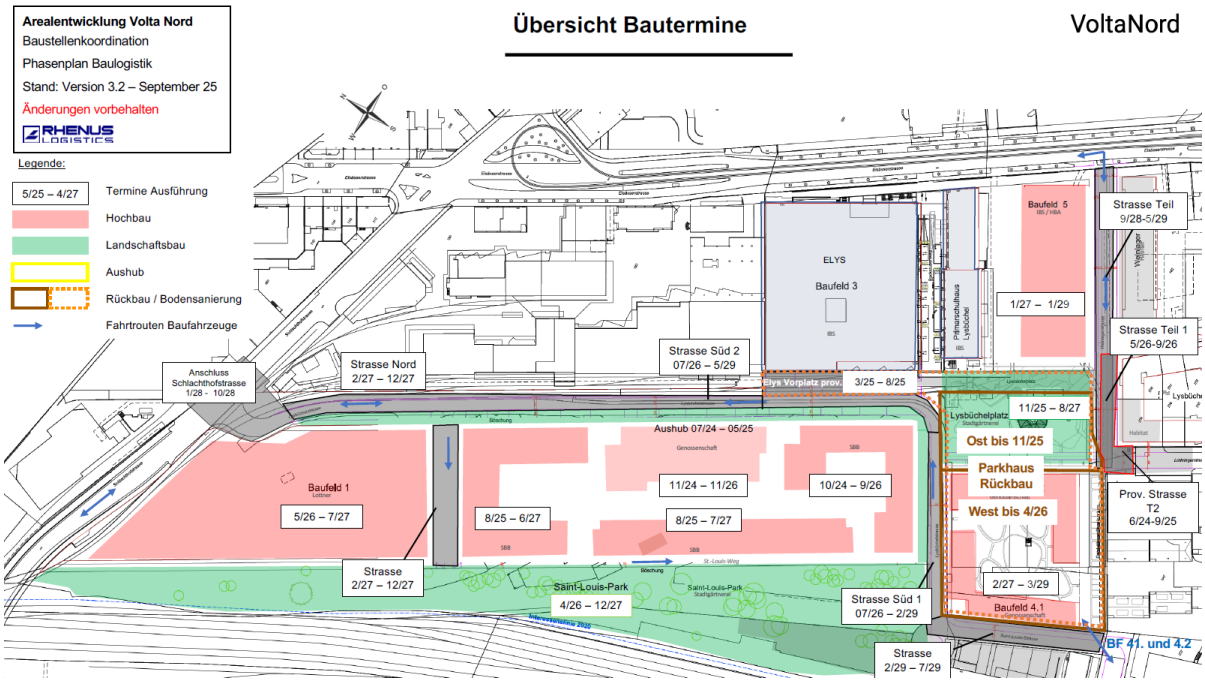
Themen:

- Reglemente für Volta Nord und Zentrale Pratteln
- Manual Mieterausbau für Volta Nord und Zentrale Pratteln

Rückblick

Am zweiten Workshop zu Volta Nord haben ca. dreizehn Genossenschafterinnen und Genossenschafter und Interessierte teilgenommen. Viele haben Module in Volta Nord reserviert, einige in der Zentrale Pratteln, andere haben sich noch nicht entschieden.

Den Einstieg haben wir mit einem Update zum Projektstand Volta Nord gemacht: Aktuell sind wir in den letzten Verhandlungen zum Baurechtsvertrag. Das Bauprojekt ist weit fortgeschritten und es stehen erste betriebliche Fragen an. Rund um den Baustein herum wird weiter geplant und gebaut. Bis zum Bezug Mitte 2029 werden sowohl der Lysbüchelplatz als auch der Saint-Louis-Park fertiggestellt sein, was einen grossen Mehrwert für unser Projekt bedeutet.



Im Hinblick auf den baldigen Bezugstermin in der Zentrale Pratteln haben wir uns entschieden, erste Diskussionen zur Ausgestaltung der Hausordnung zu führen, mit denen wir das

Zusammenleben regeln, insbesondere für Gemeinschaftsräume, Waschküche, Terrasse etc., und die inhaltlichen Eckpunkte für ein Manual festzulegen, mit dem wir die Zuständigkeiten, Möglichkeiten und Schnittstellen für den Mieterausbau definieren.

Eckpunkte zur Hausordnung

Folgende Themen wurden diskutiert:

- Das Zusammenleben in den Siedlungen von Homebase braucht ein Minimum an Regeln, die von allen eingehalten werden.
- Die Regeln definieren, wo das Individuelle aufhört und wo die Gemeinschaft anfängt.
- Die Regeln werden in einer Hausordnung und bei Bedarf einem speziellen Reglement für Gemeinschaftsräume (Gemeinschaftsraum, Dachterrasse, Hof) festgehalten.
- Dabei können zwei Wege verfolgt werden: die Regeln werden eher weiter ausformuliert, und mit der Erfahrung auf das Notwendige abgebaut. Oder die Regeln werden schlank formuliert, und mit der Erfahrung präzisiert.
- Für die Hausordnung der Homebase-Siedlungen wird der zweite Weg gewählt.

Der Prozess soll folgendermassen ablaufen:

- Der Vorstand verfasst eine Hausordnung nach dem Prinzip: so wenig wie möglich, so viel wie nötig.
- Nach dem Erstbezug der Siedlungen wird eine Arbeitsgruppe «Hausordnung» gebildet. Diese evaluiert die Praktikabilität der Hausordnung nach 3 Monaten (erstes Stimmungsbild), 6 Monaten (erste Erfahrungen), 12 Monaten und 24 Monaten (Alltag).
- Die Arbeitsgruppe verfasst Empfehlungen zuhanden des Vorstands, in welchen Punkten die Hausordnung angepasst werden soll.

Für das Konfliktmanagement etabliert der Vorstand in den Siedlungen ein dreistufiges Modell: auf der ersten Stufe sollen Konflikte untereinander gelöst werden, auf der zweiten Stufe steht eine hausverantwortliche Person (Bewohnerin/Bewohner) als Vermittlerin zur Verfügung, in der dritten Stufe wird die Hausverwaltung eingeschaltet.

Eckpunkte zum Manual Mieterausbau

Titelvorschlag: Merkblatt Verhalten Nutzende

Nutzung:

- Keine Elektroheizung erlaubt (Voltanord)
- Kein Durchlauferhitzer erlaubt
- Nutzung Laubengang geltende Einschränkungen
- Manuelle Lüftung an der automatischen Lüftung anpassen, nicht offenstehen lassen
- Welche Schallschutzanforderung ist erfüllt? Was heisst das für die Nutzenden?
- Vorauf muss geachtet werden, damit keine Schimmelprobleme entstehen?
- Wer haftet wofür?

Ausbau:

- Oberflächen streichen möglich?
- Welche Befestigungen am Sichtbeton sind erlaubt / empfohlen? Wirklich nur Kalkfarbe im Farbton des Innenputzes wie im Mieterreglement definiert? (Angabe Farbton)
- Verlegung von Böden? Nur schwimmend, nicht geklebt.

- Können Sanitärelemente bei der Erstvermietung abbestellt werden? Nachbestellung bei Mieterwechsel möglich? Einlagerung bei Nichtnutzung möglich?
- Kann die Bestellung der Sanitärelemente bei der Erstvermietung individuell angepasst werden? (z.b. anderer Herd ausliefern)
- Wie können Sanitärelemente direkt an den Fallstrang angeschlossen werden, ohne Pumpe?
- Gibt es Rahmenbedingungen für die flexible Platzierung? Z.b. Schlauchlänge? (Wie/Wo ist der sichtbare Schlauch geführt?)
- Vorschläge für Stauraum in Wohnung? Vielleicht Zusammenarbeit mit Hochschule??
- Vorschriften für Elektroinstallationen?
- Wie ist optionale eigene Waschmaschine möglich?
- Worauf muss geachtet werden, damit keine Schimmelprobleme entstehen?

Rückbau:

- Folgende Grundregel ist im Mieterreglement enthalten: Beim Auszug sind die Räume im bei Mietantritt übernommenen Zustand abzugeben. Der Vorstand kann im Einzelfall entscheiden, ob die Einbauten ganz oder teilweise belassen werden sollen. Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Entschädigung.
- Ist nach der Wohnungsvergabe durch den Vorstand eine individuelle Verhandlung vom Mieter mit Nachmieter möglich über den Abkauf von Teilen des Ausbaus?
- Wie müssen Löcher verschlossen werden?

Allgemeine Fragen, die aufgekommen sind:

- Gibt es einen Mietzinspuffer für die Ausbauzeit?
- Welche Regeln aktivieren welche Motivation?
- Wie wird der Prozess der Vergabe der Module moderiert? Kriterien? Spielraum? Alternative zu Top Down?

[Themen aus den Bauherrensitzungen:]

- freizuhaltender Fluchtweg auf dem Laubengang
- Verlegung von Kabel/Elektrizität

Wer an mehr Informationen interessiert ist, findet die Präsentation zu Volta Nord, Pläne und Informationen zum Wohnmodell von Homebase auf der Webseite:

- Präsentation / Downloads: https://homebase.swiss/download
- FAQ: https://homebase.swiss/faq/

xx. Juli 2026 / jz, eb