



Vermietungsreglement Gewerbe

Verabschiedet an der GV vom 20. Juni 2019

Die Kompetenz für Änderungen dieses Reglements wurden von der GV vom 20. Juni 2019 an die Verwaltung übertragen, befristet bis Erstbezug. Änderungen müssen den Genossenschaftsmitglieder umgehend kommuniziert werden und der darauffolgenden Generalversammlung vorgelegt werden.

Im Sockelgeschoss der Güterstrasse 8 entsteht auf rund 3 500 m² Raum, der nicht für Wohnzwecke bestimmt ist. Die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli (nachfolgend Genossenschaft) bietet diesen Raum für Nutzungen nach folgenden Grundsätzen an:

1 Grundsätze

- Das Gewerbe im Haus ist Bestandteil der gesamten Genossenschaft, die sich zukunftsweisenden Wohn- und Wirtschaftsformen verpflichtet. Das Gewerbe gestaltet die Genossenschaft in diesem Sinne mit.
- Das Gewerbe im Haus belebt und fördert die Ausstrahlungskraft, Attraktivität und Identität des Ortes.
- Das Gewerbe trägt zur Grundversorgung des Quartiers bei.
- Die Genossenschaft enthält einen vielfältigen Mix an Gewerbe mit kleinen Strukturen, die sich gegenseitig begünstigen und Schnittstellen gemeinsam bewirtschaften.
- Die Genossenschaft bietet Platz für unkonventionelle Geschäftsmodelle und Experimente zu zukunftsweisendem, innovativem und nachhaltigem Wirtschaften.
- Das Gewerbe nimmt Bezug auf die Interessen der Bewohner*innen. Kommerzielle Angebote im Haus erlauben einen möglichst niederschweligen Zugang. Der wirtschaftliche Zweck von gewerblichen Betrieben schafft kein Klima des Konsumzwangs.
- Das Gewerbe ist unabhängig und wird nicht von profitorientierten Konzernen kontrolliert.
- Das Gewerbe finanziert die Gewerbeflächen selbsttragend und wird nicht vom Wohnraum querfinanziert.

2 Mietobjekt

Ein Mietobjekt besteht in der Regel aus der individuell und ausschliesslich genutzten Fläche und gemeinsam genutzter Infrastruktur. Art, Umfang und Beteiligung an der gemeinsamen Infrastruktur werden mit dem Mietvertrag festgelegt.

Geteilte Büroinfrastruktur

Im Haus werden voraussichtlich gemeinsame Büroarbeitsplätze, ein Sitzungs- und Seminarraum und ein Sekretariat/Concierge betrieben, an denen sich die einzelnen Mietparteien beteiligen können.

Experimentierraum

Die Genossenschaft beabsichtigt, Raum für zukunftsweisende Gewerbeexperimente bereitzustellen. Dieser zeichnet sich durch einen tiefen Basismietzins aus, ohne Pflicht zur Anteilscheinbeteiligung oder Mietkaution und ohne langfristige Verpflichtungen. Die Kriterien für die Vergabe des Experimentierraums werden noch zu entwickeln sein.

Nutzungslücken

Die als Nutzungslücken definierten Räume werden vorübergehend für Nutzungen mit kurzfristiger Perspektive vermietet. Mit Nutzungslücken wird die langfristige Nutzung für bestimmte Räume offengehalten. Nutzungslücken erlauben so, auf die Entwicklung des Quartiers oder einzelner Betriebe einzugehen.

Stipendien-Atelier

Die Genossenschaft strebt die Beherbergung eines Stipendien-Ateliers für Kunst/Literatur/Musik an, in Zusammenarbeit mit einer geeigneten Trägerschaft entsprechender Atelierstipendien.

3 Vermietungsorgan

Erstvermietung

Zuständig für den Abschluss der Gewerbemietverträge ist die Verwaltung. Ein Vermietungsausschuss der AG UG, unterstützt durch die Geschäftsstelle, führt die Verhandlungen mit potentiellen Ankermieter*innen und bereitet die entsprechenden Reservations- oder Mietverträge als Empfehlung zuhanden der Verwaltung vor. Für kleinere Gewerbeeinheiten kann die Verwaltung dem Vermietungsausschuss die Kompetenz zum Abschluss von Mietverträgen übertragen. Allfällige direkte Betroffenheit oder Interessenkonflikte von Angehörigen des Vermietungsausschusses müssen gegenüber der Verwaltung offengelegt werden.

Folgevermietung

Die Zuständigkeit für die Folgevermietung wird nach Erstbezug festgelegt.

4 Bewerbungs- und Vergabeverfahren

Interessierte an Gewerberäumen können sich anmelden. Sobald für ihre Zwecke geeignete Räumlichkeiten zur Ausschreibung kommen, werden sie direkt informiert. Der Vermietungsausschuss tritt von sich aus mit geeigneten potentiellen Mieter*innen in Kontakt und

führt (Vor)-Verhandlungen. Um einen ausgewogenen Gewerbemix und eine gute Abstimmung der einzelnen Nutzungen aufeinander zu erreichen, werden die Gewerberäume stufenweise vergeben. Die konkrete Ausschreibung von Gewerberäumen muss von der Verwaltung genehmigt werden. Zentrales Kriterium für die Auswahl der Gewerbieter*innen ist die Umsetzung der Grundsätze für das Gewerbe. Mitgliedschaft und Engagement in der Genossenschaft werden als Kriterium mitberücksichtigt.

5 Mobilität

Die Genossenschaft strebt eine möglichst autoarme Siedlung an. Im Haus stehen entsprechend nur wenige Abstellplätze zur Verfügung. Geeignet sind dementsprechend Gewerbenutzungen, die wenig motorisierten Individualverkehr (MIV) verursachen. Im Rahmen der Verfügbarkeit können bei Bedarf Abstellplätze zum Gewerberaum hinzugemietet werden.

Die Mietpartei ist dafür verantwortlich, keine übermässige Belastung des Quartiers und der Liegenschaft mit MIV zu verursachen. Mit dem Mietvertrag werden Kontingente für das von den einzelnen Mietparteien verursachte Aufkommen an motorisiertem Individualverkehr festgehalten. Bei Überschreitung ihres Kontingents ist die Mietpartei verpflichtet, geeignete Massnahmen zur Reduktion des verursachten MIV zu ergreifen.

6 Rohbau

Die individuell genutzten Räumlichkeiten werden grundsätzlich im Rohbau abgegeben und in diesem wieder zurückgenommen. Die Mieterschaft kommt für sämtliche Kosten des Mieter*innenausbaus, namentlich für Erstellung, Unterhalt, Erneuerung sowie Reparaturen selber auf. Die Genossenschaft trifft diesbezüglich keine Herstellungs- oder Unterhaltspflichten.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses werden grundsätzlich keine Entschädigungen für Rohbauinvestitionen entrichtet. Die Mietpartei ist für den Rückbau des Mieter*innenausbaus und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verantwortlich und trägt die daraus anfallenden Kosten. In begründeten Fällen kann eine anderslautende Regelung schriftlich vereinbart werden.

Absichtserklärung der Genossenschaft

*Die Genossenschaft ist bestrebt, unnötigen Rückbau zu vermeiden und einen möglichst grossen Teil einmal erstellter Bauteile weiterzuverwenden. Sie prüft hierzu, inwiefern sich der Mieter*innenausbau auf die Weitervermietung nachteilig auswirken könnte. Sind keine wesentlichen Nachteile auszumachen, erklärt die Genossenschaft in der Regel den Verzicht auf den Rückbau des Mieter*innenausbaus oder den unproblematischen Teilen davon.*

*Stellt der Mieter*innenausbau überdies einen objektiven und langfristigen Mehrwert dar, der höhere Mietzinseinnahmen zur Folge hat, wird in der Regel ein Teil der kapitalisierten Differenz als Mehrwertentschädigung der ausziehenden Mietpartei zurückerstattet. Aus dieser Absichtserklärung kann kein Rechtsanspruch der Mieterschaft abgeleitet werden, insbesondere statuiert sie auch keine Begründungspflicht der Genossenschaft, wenn sie nicht auf den Rückbau verzichtet oder keine Mehrwertentschädigungen entrichtet.*

Vermieter*innenausbau

In begründeten Fällen kann die Genossenschaft ausnahmsweise den Ausbau oder einen Teil davon übernehmen. Die Finanzierung

eines solchen Ausbaus wird

- der Lebensdauer entsprechend auf den Mietzins überwälzt, der Ausbau wird damit Bestandteil der von der Genossenschaft geschuldeten Leistung, oder
- in kürzeren Fristen, z.B. mittels gestuften Mietzinses, von der Mieterschaft abbezahlt. Der Ausbau ist bei dieser Variante nicht Bestandteil der von der Genossenschaft geschuldeten Leistung und folgt bezüglich Unterhalt und Rückgabe den oben festgelegten Grundsätzen.

7 Vertragsdauer

Grundsätzlich werden möglichst langfristige Mietverhältnisse mit einer Mindestlaufzeit von jeweils fünf oder mehr Jahren abgeschlossen. Davon ausgenommen sind der Experimentierraum und die Nutzungslücken.

Bei Vorliegen berechtigter Interessen kann ein langfristiges Mietverhältnis im Grundbuch vorgemerkt werden (Art. 261b OR). Die mit dem Grundbucheintrag verbundenen Kosten gehen in der Regel zulasten der Mieterschaft.

8 Pflichtanteil

Anstelle einer Mietkaution beteiligen sich die Mietparteien mit Anteilsscheinen an der Genossenschaft. Der Pflichtanteil entspricht in der Regel mindestens einer Jahresmiete.

Über Ausnahmen, namentlich über die Reduktion des Pflichtanteils, entscheidet die Verwaltung.

9 Mietzins

Die Mietzinsgestaltung orientiert sich am Grundsatz der Kostenmiete.

Liegt die Kostenmiete unter der Marktmiete, kann die Genossenschaft die Differenz oder einen Teil davon abschöpfen, insbesondere um damit den Gewerbefonds zu speisen.

Nettomietzins

Der Nettomietzins setzt sich zusammen aus

- dem Entgelt für die Überlassung der individuell und ausschliesslich genutzten Räumlichkeiten,
- einem Beitrag für die gemeinsam genutzte Infrastruktur und
- einem Beitrag an den Gewerbefonds.

Nebenkosten

Die sich aus dem Gebrauch der Sache ergebenden effektiven Kosten werden zusätzlich zum Mietzins als Nebenkosten erhoben. Sofern zweckmässig kann ausnahmsweise für die Nebenkosten eine Pauschale festgelegt werden.

Gewerbefonds

Für die mittel und langfristige Entwicklung des Gewerbes im Haus strebt die Genossenschaft an, einen Gewerbefonds zu äufnen. Dieser kann verwendet werden

- zur Entwicklung der gemeinsamen Infrastruktur;
- als Starthilfe für Jungunternehmen;
- zur Anschubfinanzierung für die Aufnahme erwünschter Angebote;
- zur Überbrückung kurzfristiger Zahlungseingänge /Zahlungsausfälle ansässiger Gewerbieter*innen.

Umsatzabhängiger Mietzins

Erlaubt der jeweilige Nutzungszweck die Festlegung eines umsatzabhängigen Mietzinses, wird ein solcher vereinbart. Nach folgenden Grundsätzen:

- Der Mindestmietzins unterschreitet die Kostenmiete nicht.
- Bei gutem Geschäftsgang entspricht der umsatzabhängige Mietzins der langfristig zu erwartenden Marktmiete.
- Die Ausgestaltung des umsatzabhängigen Mietzinses darf keinen übermässigen Umsatzdruck verursachen (keine degressiven Modelle).

Gestufte Mietzinse

Ist eine Abstufung des Mietzinses begründet, z.B. bei absehbarer Beeinträchtigungen infolge Bautätigkeiten in der Nachbarschaft oder als Startrabatt, wird im Voraus für die betreffende Dauer ein Teilerlass festgelegt.

Mietzinsanpassung

Mietverträge mit einer Laufzeit von mindestens fünf Jahren werden indexiert und regelmässig der Teuerung angepasst.

Der Mietzins von Mietverhältnissen mit einer Mindestdauer von unter fünf Jahren kann entsprechend den Art. 12 ff. der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen jeweils auf einen möglichen Kündigungstermin hin angepasst werden (namentlich dem Referenzzinssatz).

Überdies kann der Mietzins bei wertvermehrenden Investitionen durch die Genossenschaft angepasst werden.

10 Unter- und Folgevermietung

[In Arbeit]

11 Beendigung des Mietverhältnisses

Kündigungsfristen und -termine werden den Umständen des jeweiligen Einzelfalles angemessen mit dem konkreten Mietvertrag vereinbart, ebenso, wenn ein befristeter Mietvertrag ohne Kündigung auslaufen soll oder der Mietpartei eine echte oder unechte Option zur Verlängerung des Mietvertrages eingeräumt wird.

Die Mietverträge für Gewerberaum werden nach Möglichkeit so vereinbart, dass eine Kündigung des Mietvertrages nicht zwingend auch den Ausschluss oder Austritt aus der Genossenschaft erfordert. Umgekehrt erfordert der Austritt oder Ausschluss aus der Genossenschaft stets die Kündigung eines laufenden Mietverhältnisses.

Wurde keine anderslautende Vereinbarung getroffen, ist das Mietobjekt -unter Berücksichtigung der aus dem jeweiligen Nutzungszweck resultierenden normalen Abnutzung - im ursprünglichen Zustand ohne Mieterausbauten zurückzugeben.

12 Betriebs- und Leistungspflichten

Mieter*innen sind gehalten, das Mietobjekt nach dem vereinbarten Nutzungszweck zu betreiben. Eine möglichst genaue Umschreibung des Nutzungszweckes wird als Bestandteil des Mietvertrages festgehalten.

Mietparteien mit Angeboten für Endverbraucher*innen bekennen sich dazu, den Zugang zu ihrem Angebot möglichst

niederschwellig auszugestalten und dabei die Bedürfnisse des Quartiers und der Bewohner*innen der Genossenschaft zu berücksichtigen.

Mieter*innen können mit dem Mietvertrag verpflichtet werden, die Bereitstellung bestimmter Leistungen zu gewährleisten.

13 Weitere Bestimmungen

Konkurrenzfreihalteklausel und Konkurrenzverbot

Wo schützenswerte Interessen dies rechtfertigen, kann mit dem Mietvertrag eine die Genossenschaft verpflichtende Konkurrenzfreihalteklausel oder ein die Mieterschaft verpflichtendes Konkurrenzverbot festgelegt werden.

Siedlungsverein

Die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli setzt sich als Mitglied der Infrastrukturgenossenschaft Holliger (ISGH) dafür ein, dass Gewerbenieter*innen direkt als Mitglied des Siedlungsvereins an der Entwicklung des Arealhofes und der Gemeinschaftsräume partizipieren können.

Reklamekonzept

Die Verwaltung erlässt ein verbindliches Reklamekonzept.

Hausordnung

Eine verbindliche Hausordnung wird von den Mieter*innen festgelegt und von der Verwaltung genehmigt – oder umgekehrt.

Eigenverbrauchergemeinschaft

Alle Mieter*innen der Güterstrasse 8 sind verpflichtet, ihren Strom ausschliesslich über die Eigenverbrauchergemeinschaft der Genossenschaft zu beziehen.

Öffentlich-rechtliche Vorgaben

Die Prüfung der Übereinstimmung des angestrebten Nutzungszweckes mit öffentlich-rechtlichen Vorgaben und die Einholung allfällig erforderlicher Bewilligungen ist Sache der Mieterschaft. Die Genossenschaft übernimmt keine diesbezüglichen Gewährleistungspflichten. In begründeten Fällen kann der Eintritt des Miet- oder Reservationsvertrages von der Bedingung abhängig gemacht werden, dass die erforderlichen Bewilligungen erteilt werden.