

Leitlinien der Gewerbevermietung Genossenschaft Kalkbreite (GK)

Es wird ausschliesslich die weibliche Form verwendet, Männer sind immer auch mitgemeint.

1 Einleitung

Die GK erstellt in ihren Siedlungen neben günstigem Wohnraum nach Möglichkeit Flächen für Kultur und Gewerbe. Die GK legt Wert darauf, dass diese in Auftreten und Angebot mit den genossenschaftlichen Zielen (soziale, ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit, hohe Nutzungsdichte, aktive Teilnahme an der Hausgemeinschaft) übereinstimmen.

Das lebendige Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ist seitens der GK ausdrücklich erwünscht. Allfällige Lärmemissionen durch die verdichtete Nutzung der Gebäude sind von allen Seiten wohlwollend zu tolerieren und diesbezügliche Abmachungen hausinternen gemeinschaftlich festzulegen.

2 Mietpreise Kultur- und Gewerbeflächen

Die Mietpreise für Kultur- und Gewerbeflächen orientieren sich an den Erstellungskosten und enthalten eine Leerstandrisikopauschale, um einer Quersubventionierung durch die Wohnungsvermietung vorzubeugen. Die Gewerbevermietung soll das langfristige Überleben der GK nicht gefährden.

Die Mietpreisgestaltung trägt soweit möglich der Leistungsfähigkeit der Unternehmen Rechnung und subventioniert einzelne Mietflächen für aus Sicht der GK speziell förderungswürdige Unternehmen. Über die Vermietung zu reduzierten Mietpreisen entscheidet der Vorstand. Das Auswahlverfahren und die Mietpreise für Gewerbeflächen sind vertraulich.

3 Erstvermietung von Kultur- und Gewerbeflächen

Die Erstvermietung von Kultur- und Gewerbeflächen einer neuen Siedlung untersteht dem Vorstand. Er bestimmt den angestrebten Gewerbemix und beauftragt die Projektleitung mit der Ausschreibung und Vorauswahl der Mietenden. Die Wahl der Mieterinnen erfolgt auf Empfehlung der Projektleitung durch den Vorstand.

Gewerbeflächen werden in der Regel im Grundausbau (d.h. Rohbau II) für feste Laufzeiten von fünf bis zehn Jahren mit ein bis zwei Optionen für eine Vertragsverlängerung um weitere fünf Jahre vermietet. Ziel ist es die Gewerbeflächen möglichst langfristig zu vermieten, da Leerstand im Bereich Gewerbeflächen der GK und den benachbarten Gewerbetreibenden innerhalb der Siedlung einen erheblichen materiellen Schaden zufügen kann. Gleichzeitig ermöglicht die Langfristigkeit den Mietenden die Räumlichkeiten nach ihren Bedürfnissen auszubauen und die Investitionen abzuschreiben. Flächen für Unternehmen, die der MWST unterstellt sind, werden optiert.

Soweit es die Marktlage erlaubt, verzichtet die GK darauf, Gewerbeflächen an Filialen grosser Ketten oder an Unternehmen zu vermieten, die im Verdacht stehen ethische Mindeststandards, Arbeits- und/oder Menschenrechte zu verletzen. Der angestrebte Gewerbemix orientiert sich

- am Bedarf der Siedlung.
- am Bedarf des umliegenden Quartiers.

- an der Lage.
- an der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr.

Mit dem angestrebten Gewerbemix versucht die GK Versorgungslücken im Quartier zu schliessen und Angebote für Besucherinnen zu schaffen, welche soziale Begegnungen innerhalb der Siedlung fördern. Dazu gehören Angebote des täglichen Bedarfs (Gastronomie, Kultur, Lebensmittel, Gesundheit, Beratung), NGOs und weiteren Unternehmen, welche die Ziele gemäss Ziffer 1 der GK teilen. Bevorzugt werden Autorinnenbetriebe, d.h. inhaberinnengeführte Unternehmen.

4 Ausserterminliche Wiedervermietung von Kultur- und Gewerbeflächen

Kündigt eine Gewerbemieterin ihren Mietvertrag ausserterminlich, muss sie eine Nachmieterin stellen, welche die Mietflächen zu den vertraglich vereinbarten Bedingungen übernimmt. Gemäss Mietrecht hat die GK als Vermieterin keine Möglichkeiten, auf das Angebot einer Nachmieterin und deren Einhaltung ethischer Grundsätze Einfluss zu nehmen.

Vorgehen und Varianten:

- Handelt es sich um eine akzeptable Nachmieterin und entspricht sie den Richtlinien der Erstvermietung, wird die Vertragsüberschreibung durch die Geschäftsstelle der GK getätigt. Die Erstmieterin hat die Möglichkeit den Mieterausbau und die Infrastruktur zum Zeitwert an die Nachmieterin zu verkaufen.
- Entspricht die Nachmieterin nicht den Erwartungen und lässt es die Finanzlage der GK zu, hat die GK die Möglichkeit die Nachmieterin abzulehnen und auf eigenes Risiko Nachmieterinnen für die Gewerbefläche zu suchen.
- Handelt es sich um eine grössere oder um eine umstrittene Gewerbefläche, d.h. eine Fläche, zu der erhebliche Einsprachen eingegangen sind, beauftragt die Geschäftsstelle den Vorstand mit der Neuvermietung.

Übernimmt die GK die Neuausschreibung gemäss Ziffer 4.b) und c) ist die GK gezwungen, den Mieterausbau und den Anteil Infrastruktur im Umfang des Angebots der gestellten Nachmieterin zu übernehmen. Die GK hat dann aber die Möglichkeit, die Vertragsbedingungen und Mietpreise neu auszuhandeln.

5 Reguläre Wiedervermietung von Kultur- und Gewerbeflächen

Reguläre Wiedervermietungen von Kultur- und Gewerbeflächen nach Ablauf einer fest vereinbarten Mietfrist werden durch die Geschäftsstelle getätigt. Erlauben es die Marktlage im Quartier und Finanzlage der GK, wird die freigewordene Fläche gemäss den Richtlinien der Erstvermietung an ein Angebot vermietet, das den bestehenden Gewerbemix ergänzt. Wird eine neue Ausrichtung im Gewerbemix gewünscht, kann diese beim Vorstand beantragt werden. Bewerbungen von Wohnmietenden der Siedlung können privilegiert berücksichtigt werden, wenn sie ökonomisch realisierbar sind und thematisch in den Gewerbemix der Siedlung passen. Falls nötig, werden die Mietpreise an die Teuerung, den Referenzzinssatz oder die quartierüblichen Mieten angepasst.

Verabschiedet am 8.11.2017