

Reglement für die Vermietung von Arbeitsflächen

Das vorliegende Reglement dient der Transparenz bezüglich der Vermietungskriterien und konkretisiert die Vermietungsgrundsätze aus der Charta und den Statuten der Genossenschaft Kraftwerk1.

Durch die Charta verpflichtet sich Kraftwerk1 auf den Grundsatz der «Weltverträglichkeit» und damit zu einer Lebensweise, die ihren Ressourcenverbrauch und Gebrauch der Umwelt nachhaltig und gerecht gestaltet.

Kraftwerk1 will sicherstellen, dass unser Siedlungsraum langfristig in nachhaltiger Weise genutzt werden kann.

Das vorliegende Reglement soll diese Prinzipien konkretisieren und die Transparenz bei der Vermietung erhöhen.

1. Allgemeine Rahmenbedingungen

- 1.1. Die Rahmenbedingungen für dieses Reglement sind mit dem Mietrecht, dem Genossenschaftsrecht, den Kraftwerk1-Statuten sowie der Kraftwerk1-Charta gemäss den jeweils geltenden Fassungen gegeben. Für die BewerberInnen für Arbeitsflächen sowie für die MieterInnen sind auch die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstandes, alle Reglemente sowie dieses spezifische Reglement für die Vermietung von Arbeitsflächen bindend. Ferner gelten die Regelungen und Beschlüsse der Kraftwerk1-BewohnerInnenversammlung und der B1-Versammlungen.
- 1.2. Die Genossenschaft informiert BewerberInnen für ein Mietobjekt vor Unterzeichnung des Mietvertrages über die Bestimmungen der Statuten, der Charta, des Vermietungsreglementes und weiterer Reglemente. Ferner informiert die Genossenschaft über die Bedeutung der Kraftwerk1-Versammlung sowie über deren Rechte und Pflichten.
- 1.3. Der Abschluss eines Mietvertrages setzt die Mitgliedschaft bzw. den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

2. Kriterien für die Vermietung von Arbeitsflächen

- 2.1. Bei der Vermietung von Arbeitsflächen orientiert sich das Entscheidungsgremium insbesondere an folgenden Kriterien:
 - Risikominimierung bezüglich Leerstand und Mischung von grossen und kleinen vermieteten Flächen
 - Vermietung an ethisch verantwortbare, soziale und ökologische Betriebe oder Organisationen.
 - Einfügung in die bestehende MieterInnenschaft und Ergänzung zu bestehenden Nutzungen
 - Interesse an und Engagement in der Genossenschaft
 - Nutzungsdichte der Räume
 - Nutzen für Quartier
 - Beteiligung an der gemeinsamen Infrastruktur
 - Finanzielle Verhältnisse

Bewerbungen von MieterInnen, die in Kraftwerk1 bereits Arbeitsflächen gemietet haben, geniessen keinen Vorrang.

3. Untermiete

- 3.1. Die Untervermietung von Arbeitsflächen ist unter Vorbehalt von Art. 3.3. im Rahmen der Vorschriften des Mietrechts (Art. 262 OR), der Statuten und der Charta möglich. Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen eingehalten werden. Vor Abschluss des Untermietvertrages sind die MieterInnen dazu verpflichtet, die Bedingungen des Untermietverhältnisses dem Vorstand zur Genehmigung vorzulegen.
- 3.2. Unbefristete Untermiete: Nutzen ein oder mehrere Hauptmieter/innen die Arbeitsflächen fest und dauernd, so ist eine unbefristete Untermiete unter Einhaltung der Bedingungen in Art. 3.1. möglich.
- 3.3. Befristete Untermiete: Bei einer längeren Abwesenheit der/s HauptmieterInnen ist eine Untermiete bis zu einem Jahr möglich. Nach Ablauf dieses Jahres muss die Arbeitsfläche wieder von der/dem HauptmieterIn dauernd genutzt oder sonst gekündigt werden. Unterlässt die MieterIn die Kündigung, kann der Vorstand das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen und die/den MieterIn aus der Genossenschaft ausschliessen.
- 3.4. Bewerbungen von UntermieterInnen: Die UntermieterInnen einer gekündigten Arbeitsfläche können sich gleichzeitig mit anderen Interessierten für diese Arbeitsfläche bewerben.

4. Übertragung der Miete

Die Genossenschaft kann die Übertragung der Miete aus wichtigen Gründen gemäss Art. 263 OR ablehnen. Wichtige Gründe entsprechen den Kriterien für die Vermietung von Arbeitsflächen gemäss Art. 2 dieses Reglements. Insbesondere achtet Kraftwerk1 auf (keine abschliessend Aufzählung) die

- ethische Verantwortung: keine Vermietung an Firmen, die auf die spekulative Erwirtschaftung von Profiten abzielen, Derivat Handel, Luxusgeschäfte u. dgl.
- ökologische Verantwortung: keine Vermietung an Firmen mit umwelt-schädigenden Produkten wie Autohandel etc., Solarien, Pelzgeschäfte u.dgl.
- soziale Verantwortung: keine Vermietung an Firmen, die ihr Personal zu ungleichen Bedingungen entlohnen oder in ausbeuterischer Weise anstellen oder ihre Kundschaft abhängig machen, Sex- oder Spielgewerbe u.dgl.

5. Mitsprache bei der Vermietung benachbarter Flächen

Die MieterInnen haben bei der Wiedervermietung benachbarter Arbeitsflächen ein Vorschlagsrecht. Für diese Vorschläge bzw. BewerberInnen gelten die gleichen Kriterien und Anforderungen wie für andere BewerberInnen.

6. Ausschreibungsverfahren

Das Ausschreibungsverfahren wird vom Vorstand in eigener Kompetenz festgelegt.

7. Entscheidungsgremium

7.1. Arbeitsflächen werden durch ein Entscheidungsgremium vermietet. Dieses Gremium besteht aus 1 Person aus der Geschäftsstelle und 2 Personen aus der BewohnerInnen-Organisation der Siedlung, in der die Arbeitsfläche zu vermieten ist. Die BewohnerInnen-Organisation der jeweiligen Siedlung der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 delegiert die Personen, welche sie im Entscheidungsgremium vertreten sollen.

Eine Person ist in den Gewerbe- respektive Atelierräumen der Siedlung tätig, in der die Arbeitsfläche zu vermieten ist.

Das Entscheidungsgremium arbeitet nach den Massgaben dieses Reglements und nach Vorgaben des Vorstandes. Die Geschäftsleitung informiert den Vorstand über die Entscheide des Entscheidungsgremiums. Widerspricht ein Entscheid des Entscheidungsgremiums den Vorgaben des Vorstandes oder dieses Reglements, so hebt der Vorstand den Entscheid des Entscheidungsgremiums auf und fällt den Entscheid neu.

7.2. In Fällen, die durch dieses Reglement nicht erfasst werden und in Härtefällen entscheidet der Vorstand.

Dieses Reglement wurde von der Generalversammlung vom 9. Juni 2012 in dieser Form genehmigt und wird damit Bestandteil aller Mietverhältnisse für Arbeitsflächen im Kraftwerk1.