



Dezember 2022

## Vermietungsreglement



Gültig für die 2. Etappe (Transformationsnutzung) für Gewerbe & Lager, ohne Wohnen

Die Genossenschaft Stadtufer (nachfolgend Genossenschaft) bezweckt die Umnutzung des ehemaligen Fein-Elast Areals neben der Stadtbrücke in Lichtensteig SG, zu einem zukunftsweisenden Wohn-, Arbeits- und Kulturraum.

Seit Juni 2021 vermietet die Genossenschaft Räume an Gewerbe- und Kunstschaffende in einer Zwischennutzung. Seit Januar 2022 ist die Genossenschaft zudem Besitzerin der Liegenschaft und transformiert das Areal etappenweise mit den Genossenschafter:innen gemeinsam zu einem Mosaik aus Gewerbe und Kunsthandwerk, gemeinschaftlichem sowie privatem Wohnen, Ateliers und öffentlichen Begegnungsräumen.

### 1 Grundlagen und Zweck

Die Genossenschaft Stadtufer verwaltet die Transformationsnutzung des Areals mit Handwerks-, Kreativ-, Dienstleistungsbetrieben und einer Wohnung, um die Liegenschaft neu zu beleben. Das Vermietungsreglement stützt sich auf die Statuten und regelt die Vergabe der Mietobjekte der Genossenschaft. Es wird von der Verwaltung erstellt und von der Generalversammlung genehmigt.

Für die Aufbauetappen bis ca. 2027 hat die Verwaltung die Kompetenz, das Vermietungsreglement abzuändern, sollten die Erfahrungen während des Vermietungsprozesses das erfordern. Änderungen und Ergänzungen müssen den Genossenschaftsmitgliedern umgehend kommuniziert werden und sind der nächsten Generalversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

### 2 Vermietungskommission

Die Verwaltung der Genossenschaft setzt die Vermietungskommission ein und nimmt mit mindestens einem Mitglied Einsitz.

Die Vermietungskommission besteht aus mindestens drei bis maximal sieben Personen und sollte mit einem ausgewogenen Verhältnis von externen Genossenschafter:innen, Mieter:innen und Fachpersonen besetzt werden.

Die Vermietungskommission übernimmt folgende Aufgaben:

- Konzeption des Mieter:innenmix
- Ausschreiben der zu vermietenden Räume sowie deren Besichtigungen durchführen
- Beantworten der Anfragen für Mietinteressent:innen
- Entscheid über Bewerbungen
- Unterstützung neuer Mieter:innen beim Bilden von Mietvereinen
- Unterstützung bei Problemen und Konflikten in Mietangelegenheiten



Die Mitglieder der Vermietungskommission engagieren sich nebenberuflich und können für Ihren Aufwand entschädigt werden. Die Vermietungskommission kann zur Umsetzung dieser Aufgaben auf die Geschäftsstelle der Genossenschaft zurückgreifen.

## 3 Grundsätze der Vermietung

### 3.1 Etappierung

Die Vermietung wird in einzelne Etappen vom Kauf bis zum vollständigen Umbau und Betrieb aufgeteilt. Die Konditionen werden für diese Etappen jeweils stufenweise angepasst, bis sie mit der Betriebsphase voraussichtlich im Jahre 2027 einen stabilen und ausgewogenen Stand erreicht haben.

In der ersten Etappe 2021-2022 wurden kurzfristig befristete Mietverträge zu einer sehr günstigen «flat-rate-Miete» abgeschlossen. Für die zweite Etappe ab Februar 2023 bis Februar 2024 werden die Mietpreise, das notwendige Genossenschaftskapital und die Nebenkosten anhand der gewonnenen Erfahrungen erhöht und erstmals differenziert.

### 3.2 Mieter:innen

Mieten können alle Personen, Vereine und Unternehmen, welche Mitglied der Genossenschaft werden, mindestens einen Anteilschein besitzen und in den aktuellen Mieter:innenmix passen. Spezifisch bezeichnete Räume können auch ohne Mitgliedschaft halbtages-, tages- und wochenweise gemietet werden.

### 3.3 Bewerbung

Die Bewerbung muss schriftlich erfolgen, per Mail an [info@stadtufer.ch](mailto:info@stadtufer.ch) oder per Brief an die Genossenschaft Stadtufer, Stadtbrücke 3, 9620 Lichtensteig. Die eingehenden Bewerbungen werden durch die Vermietungskommission geprüft. Die Vermietungskommission entscheidet über der Vergabe. Es wird keine Warteliste geführt. Die Vermietungskommission kann von den Bewerber:innen einen Betreibungsregisterauszug und Referenzen verlangen.

### 3.4 Besichtigung und Information

Die Bewerber:innen können die Räume vor Bezug besichtigen. Hier werden sie auch über die statuarischen Grundsätze, weitere Grundlagen der Genossenschaft, das Vermietungsreglement und das Mietzinsmodell der Genossenschaft informiert.

### 3.5 Prioritätengruppen

Bewerbungen von bisherigen Genossenschaftsmitgliedern haben grundsätzlich Vorrang bei neuer Vermietung. Insofern werden zu vermietende Räume als erstes per Genossenschaftsverteiler ausgeschrieben. Zudem werden Ausschreibungen auf der Homepage der Genossenschaft [www.stadtufer.ch](http://www.stadtufer.ch) und per Inserat publiziert. Die Vermietungskommission kann in begründeten Ausnahmefällen von dieser Reihenfolge abweichen. Folgende Vergabekriterien kommen zur Anwendung:

- Ausgewogener Mieter:innenmix aus Handwerk, Kreativwirtschaft und Dienstleistung
- Attraktivität und Bereicherung für das Haus



- Nachvollziehbarkeit der Begründung für den Raumwechsel resp. den zusätzlichen Raumanspruch
- Erfüllen der genossenschaftlichen und mietvertraglichen Verpflichtungen

### 3.6 Anteilscheine

Gemäss Artikel 33, Abs.1 der Statuten sind Mietende verpflichtet, Anteilkapital nach Massgabe des Eigenmittelbedarfs des Gesamtprojektes, proportional zum Mietzins zu übernehmen. Für die Finanzierung der Gebäude wird mittelfristig ein Anteilscheinkapital von sechs Monatsmieten benötigt. Durch die Etappierung gemäss Punkt 3.1 wird das notwendige minimale Anteilkapital stufenweise angepasst. In der zweiten Etappe ab 1.2.2023 wird ein Minimum von drei Monatsmieten für Mieter festgesetzt. Die definitive Anzahl Genossenschaftsanteile à Fr. 1'000.- und die Einzahlungstermine werden im Mietvertrag festgehalten.

Das Anteilkapital dient gleichzeitig als Kautions gegen allfällige Mietschulden, Nachzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen und Schadenersatz.

### 3.7 Mietzins

Gemäss Artikel 6 der Statuten sind die Mietzinse nach den Selbstkosten zu bemessen. Der Unterhalt, die Abschreibungen und Rücklagen werden eingerechnet. Zusätzliche können Beiträge zugunsten eines Solidaritätsfonds und weiterer Fonds erhoben werden. Diese Beiträge sind mit dem Mietzins fällig und sind gesondert aufzuführen.

Der Mietzins wird für jede Etappe nach einem nachvollziehbaren Muster vorgängig festgelegt. Die Nebenkosten werden möglichst adäquat eingeschätzt und aufgeteilt. Zu tief kalkulierte Nebenkosten können ab Etappe zwei am Jahresende anteilmässig von den Mieter:innen nachgefordert werden.

Die Beiträge zu den Fonds werden von der Generalversammlung festgelegt.

### 3.8 Mietzinszahlungen

Mietzinszahlungen inklusive aller vertraglich abgemachter Kosten haben pünktlich auf die vorgesehenen Termine zu erfolgen. Bei zu spät eintreffenden Zahlungen können Mahngebühren und Verzugszinsen von 5% des Mietzinses erhoben werden. Zusätzliche Inkassokosten können bei grösseren und längerfristigen Versäumnissen erhoben werden. Wenn Zahlungsver säumnisse nicht innerhalb sechs Monaten beglichen werden, kann die Vermietungskommission bei der Verwaltung den Ausschluss des/der Säumigen aus der Genossenschaft verlangen und anschliessend den Fehlbetrag mit dem eingezahlten Genossenschaftskapital verrechnen.

### 3.9 Vergabe

Die Vermietungskommission achtet bei der Vergabe auf eine ausgewogene Durchmischung von Handwerks-, Kreativ- und Dienstleistungsbetrieben auf dem Areal, sowie eine zweckmässige Nutzung der Räume und passende Nachbarschaften bezüglich Immissionen. Ebenso ist das Verhindern von Leerständen eine wichtige Zielsetzung. Die Vermietungskommission informiert die Verwaltung regelmässig über ihre Tätigkeiten. Bei Uneinigkeiten über die Vergabe entscheidet die Verwaltung über die Vergabe der Räume.



### 3.10 Hausordnung

Die Verwaltung erlässt eine generelle Hausordnung. Einzelne Mietbereiche (Stockwerke) oder Mietervereine können zusätzliche Regelungen und Ergänzungen zur Hausordnung erlassen, die für ihre Mietflächen gültig sind. Diese dürfen der generellen Hausordnung nicht widersprechen.

### 4 Belegung und Nutzung

Die Räumlichkeiten dienen als Gewerbe- oder Lagerflächen. Eine abweichende Nutzung der Räumlichkeiten ist nicht gestattet. Der / Die Mieter:in nutzt die Räumlichkeiten gemäss Hausordnung. Diese gilt für alle Mieter:innen. Dauerhaftes Wohnen ist in den Aufbauetappen nur in der dafür vorgesehenen Wohnung erlaubt. Längerfristiges Mieten auf Vorrat ist unerwünscht. Eine grundsätzliche Änderung oder deutliche Reduktion der Gewerbetätigkeit sowie eine längerdauernde Abwesenheit sind der Vermietungskommission vorgängig mitzuteilen.

### 5 Untermiete

Eine gänzliche oder teilweise Überlassung der Mietsache an Dritte ist ohne Genehmigung der Vermieterin nicht gestattet. Wenn der / die Mieter:in das Mietobjekt Dritten temporär überlässt, hat er / sie vorgängig und unaufgefordert von der Vermietungskommission deren Zustimmung einzuholen. Das Untermietverhältnis ist schriftlich festzulegen. Dabei darf der Grundsatz der reinen Kostenmiete in keinem Fall verletzt werden. Der Untermietvertrag ist der Vermietungskommission zur Einsicht vorzulegen.

### 6 Lagerräume und Aussenparkplätze

Lagerräume und Aussenparkplätze sind für die Mieter:innen reserviert. Ziel ist es, jedem Mietvertrag eine angemessene Lagerfläche und Anzahl Parkplätze zuzuordnen. Bis dieses Ziel erreicht ist, wird eine Interessent:innenliste geführt. Die Kündigung des Raumes beinhaltet automatisch auch die im Mietvertrag genannten Lagerräume und Aussenparkplätze.

### 7 Änderung und Erneuerung

Der / Die Mieter:in übernimmt den Raum wie gesehen und besichtigt. Allfällige Mängel werden in einem separaten Mängelprotokoll aufgeführt. Der / Die Mieter:in kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn die Vermieterin schriftlich zugestimmt hat. Hat die Vermieterin zugestimmt, so verzichtet sie auf die Wiederherstellung des früheren Zustandes. Der / Die Mieter:in verzichtet in diesem Falle auf die Geltendmachung eines allfälligen Mehrwertes beim Auszug. Bei einer internen Verschiebung der Mietfläche wegen Umbauarbeiten / Ertüchtigungen durch die Genossenschaft muss die Genossenschaft für gleichwertigen Ersatz innerhalb des Gebäudes sorgen.

### 8 Schlüssel

Der / Die Mieter:in bekommt einen oder im Ausnahmefall mehrere Schlüssel zum Zutritt ins Gebäude und allenfalls Schlüssel für die gemieteten Räumlichkeiten. Diese werden mit einem Schlüsselprotokoll gegen ein Depot von CHF 50.00 pro Schlüssel übergeben. Der / Die Mieter:in ist für die Schlüssel verantwortlich und gibt diese bei Ablauf des Mietverhältnisses zurück.



Falls ein elektronisches oder Badge-System eingeführt wird, gilt entsprechendes ebenfalls.

## 9 Kündigung und Ausschluss

Die Mietverhältnisse in der zweiten Etappe werden in der Regel befristet abgeschlossen. Sie enden ohne Kündigung mit Ablauf der festen Vertragsdauer. Sie beinhalten die Option zur Fortführung des Vertragsverhältnisses unter den Bedingungen der nächsten Etappe. Bisherige Mieter:innen haben in der Regel einen Anspruch darauf, auch weiterhin Räume mieten zu können, sofern nicht schwerwiegende Gründe dies in Frage stellen. Mietverhältnisse mit einer Dauer von sechs oder 12 Monaten können auch vor Ablauf der festen Vertragsdauer unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist von beiden Parteien auf jedes Monatsende gekündigt werden.

Ein Auslaufen oder eine Kündigung des Mietvertrages erfordern in der Regel keinen Austritt aus der Genossenschaft. Bei Kündigung seitens der Genossenschaft Stadtufer aufgrund von Verstößen gegen Statuten, Vermietungsreglement oder Hausordnung kann durch die Vermietungskommission aber zusätzlich ein Ausschluss aus der Genossenschaft gemäss Art. 16 der Statuten beantragt werden.

## 10 Haftung

Der / Die Mieter:in ist für alle durch den Bestand und den Betrieb des Mietobjekts an öffentlichem und privatem Eigentum entstehenden Schäden haftbar. Jegliches Rückgriffsrecht auf die Vermieterin wird wegbedungen. Es ist Sache des / der Mieter:in entsprechende Versicherungen abzuschliessen (Miethaftpflichtversicherung).

## 11 Anwendbares Recht und Gerichtsstand Haftung

Streitigkeiten aus dem Mietvertrag und unter Mieter:innen sollen möglichst unter Ausschluss des Rechtswegs beigelegt werden. Können sie sich hierüber nicht einigen, wird zuerst die Vermietungskommission beigezogen. In einem weiteren Schritt ist der Gerichtsstand Lichtensteig hinzuzuziehen.

## 12 Inkrafttreten und Geltungsbereich

Dieses Reglement wurde durch die Generalversammlung vom 15.04.2023 in Lichtensteig erstmals erlassen und genehmigt. Es tritt ab dann in Kraft.

Lichtensteig, 15. April 2023, Genossenschaft Stadtufer

Verwaltung Genossenschaft Stadtufer