

Konzept «Nutzung»

Provisorische Festsetzung	Beschluss des Verwaltungsrates vom 07.05.1987
Genehmigung	Beschlüsse der Generalversammlung vom 11.05.1987 und 21.09.1987
Revisionen	Beschluss der Generalversammlung vom 06.03.1989 Beschluss GV zH. VR vom 25.03.1999 Beschluss Verwaltungsrat vom 14.04.1999
Grundlagen	Art. 3 der Statuten der Gemeinschaft Hard AG (GeHa) vom 11.08.1986, rev. 17.05.1993, 13.11.1995, 19.11.1996. Schutzverfügung der Stadt Winterthur vom 12.08.1986, rev. 29.08.1988, 12.07.1996.
Inkraftsetzung, Ergänzungen, Änderungen	Das Konzept tritt spätestens 9 Monate nach seiner Festsetzung durch den Verwaltungsrat in Kraft; das Datum wird vom Verwaltungsrat bestimmt. Ergänzungen / Änderungen dieses Konzeptes können auch in Anhängen geregelt werden.
Einhaltung Konzept	Alle AktionärInnen der GeHa sind zur Einhaltung des Konzeptes verpflichtet; sie haben gegebenenfalls diese Verpflichtung an weitere BenutzerInnen, z.B. MieterInnen/UntermieterInnen, Beschäftigte usw. zu überbinden. Die Hausgemeinschaften (BaurechtsnehmerInnen) sind verpflichtet zur Durchsetzung des Konzeptes. Der Verwaltungsrat kontrolliert im Rahmen seiner normalen Tätigkeiten die Einhaltung des Konzeptes.
Funktion	Im Konzept Nutzung werden die verbindlichen Festlegungen getroffen, welche Geschossflächen wie genutzt werden können. Zudem dient es als Grundlage für die Ermittlung der Wertquoten zur Aufteilung der Baurechtszinse sowie zur Verteilung der Aktien.
Ziele	Die Festlegungen im Konzept Nutzung sollen das fruchtbare Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Kultur und Landwirtschaft gewährleisten, unter Beachtung der folgenden Zielvorstellungen: <ul style="list-style-type: none">• Erhaltung und schonende Erneuerung der Gesamtanlage in ihren wichtigen Bestandteilen• Nutzung der bestehenden Bauten unter möglichst weitgehender Rücksichtnahme auf die Baustruktur und die äussere Erscheinung• Veränderungen an gewandelte Verhältnisse und Bedürfnisse ermöglichen.

. G e m e i n s c h a f t H a r d .

Geltungsbereich und Bestandteile

Das Konzept Nutzung befasst sich mit folgenden Aspekten:

- A Nutzungsarten
- B Wertung der Nutzungsarten
Ermittlung der massgebenden Nutzflächen
Wertquoten
- C Zulässige Nutzweisen
- D Anpassungen der Wertquoten
und daraus resultierende Aktienumverteilungen
- E Übergangsbestimmungen

Die Festlegungen betreffend Nutzungsarten sind in Plänen Mst. 1:500 zu jedem Geschoss dargestellt:

- Plan 1 Untergeschoss
- Plan 2 Erdgeschoss
- Plan 3 1. Obergeschoss
- Plan 4 2. Obergeschoss/1. Dachgeschoss
- Plan 5 3. Obergeschoss/1. bzw. 2. Dachgeschoss
- Plan 6 4. Obergeschoss / 2. Dachgeschoss

Diese Pläne bilden integrierende Bestandteile des Konzeptes Nutzung.

Die sich aus der Summe der ausgeschiedenen Flächen und der Wertung der verschiedenen Nutzungsarten ergebenden Wertquoten sind in einer Tabelle dargestellt. Diese Tabelle bildet einen integrierenden Bestandteil des Konzeptes.

A Nutzungsarten

Sämtliche zum Ausbau geeigneten Geschoss-flächen sind erfasst und einer Nutzungsart zugeteilt.

Es werden dabei folgende Nutzungsarten unterschieden:

W Wohnen

Zur Wohnnutzung gehören auch die entsprechenden Nebenräume (Treppenhäuser, Einstellräume usw.). Dieser Nutzungsart zugerechnet werden auch einzelne Arbeitsräume für stilles Gewerbe, die durch die BewohnerInnen benützt werden und in einem angemessenen Verhältnis zur Wohnfläche stehen.

A Arbeiten

Arbeitsräume im Sinne des Konzeptes Gewerbe

G Gemeinschaftsräume GeHa

Räumlichkeiten zur gemeinsamen Nutzung (wie Gemeinschaftsräume, Aufenthaltsräume usw.) der GeHa.

Im EG Gebäude 107 sind Kafi, Essraum und Mehrzweckraum realisiert.

LE Lager Erdgeschoss

Lagerräume für Gewerbe und Wohnen mit ebenerdigem Zugang.

LAK Lager Arbeiten Keller

Gewerbliche Lagerräume in Untergeschossen.

. G e m e i n s c h a f t H a r d .

LAD Lager Arbeiten Dach	Gewerbliche Lagerräume in Dachgeschossen.
LW Lager Wohnen	Lagerräume zu Wohnungen, wie Keller und Estrich
L Landwirtschaft	Sämtliche zur Landwirtschaft zugehörigen Betriebsräume.
T Technische Räume	Räumlichkeiten für Technische Infrastruktureinrichtungen der GeHa.

B Wertung der Nutzungsarten Ermittlung der massgebenden Nutzflächen Wertquoten

Wertung der Nutzungsarten Zur Ermittlung der Wertquoten für die Aufteilung der Baurechtszinse und als Grundlage für die Verteilung der Aktien werden die verschiedenen Nutzungsarten nach Intensität bezüglich Inanspruchnahme der gemeinschaftlichen Infrastruktur gewertet.

Dabei werden folgende Faktoren eingesetzt

W	Wohnen	1.00
A	Arbeiten	0.75
G	Gemeinschaftsräume	0.75
LE	Lager Erdgeschoss	0.40
LAK	Lager Arbeiten Keller	0.25
LAD	Lager Arbeiten Dach	0.20
LW	Lager Wohnen	0.10
L	Landwirtschaft	0.10
T	Technische Räume	0.00.

Ermittlung der massgebenden Nutzflächen (Messweise) Die massgebenden Nutzflächen werden aufgrund der Bruttogeschossflächen ermittelt (Aussenmasse, inkl. Aussenwände).

Die theoretischen Nutzflächen in Dachgeschossen werden bis zu einer minimalen lichten Höhe von 1.20m (fertig Boden bis (evtl. nur fiktive) Verkleidung unter Sparren) ermittelt; in noch nicht ausgebautem Zustand unter Berücksichtigung einer theoretischen Bodenkonstruktion von 10 cm.

Lukarnen werden mit ihren Bruttoflächen als Zuschlag gemessen.

Wertquoten Die Wertquoten der verschiedenen Gebäude werden aufgrund der Summen der gewerteten Bruttogeschossflächen aller bzw. der einzelnen Gebäude ermittelt.

Die entsprechende Tabelle findet sich im Anhang.

Überprüfung der Wertquoten Die Ermittlung der Wertquoten soll periodisch überprüft werden.

C Zulässige Nutzweisen

Es besteht grundsätzlich das Recht, die Flächen entsprechend den Festlegungen «Nutzungsarten» (Pläne 1 bis 6) bzw. im Sinne jeder tiefer bewerteten Nutzungsart zu nutzen (Ausnahme: «Arbeiten» statt «Wohnen»).

Arbeiten statt Wohnen bedarf der Zustimmung der Generalversammlung. Eine Änderung der Nutzweise führt in diesen Fällen zu keiner Anpassung der Wertquoten.

In Einzelfällen von geringer Wichtigkeit ist der Verwaltungsrat berechtigt, eine höher bewertete Nutzungsart ohne Änderung des Konzeptes «Nutzung» als zulässig zu erklären. Dabei erfolgt keine Anpassung der Wertquoten, jedoch ist die GeHa berechtigt, den BenutzerInnen für die Dauer der «höheren Nutzung» zusätzliche Beiträge auf Grund der Differenz der Wertungsfaktoren in Rechnung zu stellen.

Ebenso kann der Verwaltungsrat für Flächen, welche über die Festlegungen im Konzept «Nutzung» hinaus realisiert und genutzt werden (z.B. in überhohen Räumen), hierfür solche zusätzlichen Beiträge von den BenutzerInnen erheben; auch in solchen Fällen erfolgt keine Anpassung der Wertquoten.

Der Verwaltungsrat entscheidet, in welchen marginalen Fällen auf diese zusätzlichen Beiträge verzichtet wird.

D Anpassungen der Wertquoten und daraus resultierende Aktienumverteilungen

Die Wertquoten (und damit der Baurechtszins) können angepasst werden bei einer Erhöhung oder Reduktion der Bruttogeschossfläche oder bei einer Änderung der Nutzungsart sowie deren Wertung.

Der Verwaltungsrat beschliesst solche Anpassungen der Wertquoten erst nach vorgängiger Abstimmung in der Generalversammlung, d.h. aufgrund eines «Beschlusses der GV z.Hd. VR».

Der Verwaltungsrat teilt den BaurechtsnehmerInnen die abgeänderten Wertquoten schriftlich mit. Der Baurechtszins kann unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten alsdann auf den ordentlichen Zahlungstermin angepasst werden.

Eine Änderung der Baurechtsverträge ist nicht erforderlich.

Aktienumverteilungen als Folge von solchen Anpassungen der Wertquoten werden durch den Verwaltungsrat angeordnet und durchgeführt

E Übergangsbestimmungen

Abtretungen bzw. Übernahme von Aktien als Folge der Revision 1999 erfolgen zum Nominalwert von Fr. 100.