

Titel Konzept
 Gewerbe

provisorische Beschluss des Verwaltungsrates
Festsetzung vom 15. 1. 87

Genehmigung Beschluss der ausserordentlichen Generalversammlung
 vom 19. 1. 87

Änderungen Absatz 1 (organ. und rechtl. Struktur) + 2 (Abgabe im
 Baurecht) ersetzt mit Beschluss der ausserordentlichen
 Generalversammlung vom 23. 2. 87

Grundlagen	Plattform des Vereins Gemeinschaft Hard vom 8.2.86 und Art. 3 der Statuten der GHAG vom 11.8.86.
Geltungsdauer/ Ergänzungen/ Änderungen	Das Konzept Gewerbe gilt ab Datum der Genehmigung durch die Generalversammlung solange, bis es durch ein neues Konzept Gewerbe ersetzt, bzw. ergänzt oder abgeändert wird. Ergänzungen können in Anhängen zum gültigen Konzept geregelt werden.
Funktion Konzept Gewerbe	Das Konzept Gewerbe gibt den Organen der GHAG verbindliche Richtlinien für ihre Arbeit und regelt die Zulässigkeit und die Tätigkeit der Betriebe in der GHAG.
Geltungsbereich	Das Konzept Gewerbe befasst sich mit: <ul style="list-style-type: none"> 1. Organisation und rechtlicher Struktur 2. Abgabe im Baurecht 3. Flächenangebot für Arbeiten und Lagern 4. Anforderungen an gewerbliche Betriebe 5. Gebäude 107, 108 6. Zufahrt/Wegfahrt, Güterumschlag, Parkplätze 7. Funktion der Gewerbekommission GK
Einhaltung Konzept Gewerbe	Die Geschäftsprüfungskommission GPK kontrolliert im Rahmen ihrer normalen Tätigkeit die Einhaltung des Konzepts Gewerbe. Bei Nichteinhaltung des Konzepts wird sie aktiv gemäss Pflichtenheft GPK.

1. Organisation und rechtliche Struktur

Stufe 1 = Benützer von Gebäudeflächen

- im Normalfall Eigentümer, evt. Mieter der entsprechenden Fläche
- Aktionäre der GHAG

Stufe 2 = Hausgemeinschaften (HG)

- Juristische Person, die sich aus den Benützern der Gebäudeflächen zusammensetzt
- Betreiberin der gemeinschaftlichen Einrichtungen und infrastrukturellen Anlagen in ihrem Gebäude
- Baurechtnehmerin
- Vermieterin

Stufe 3 = Gemeinschaft Hard AG (GHAG)

- Eigentümerin der ganzen Anlage Hard in Wülflingen
- Betreiberin der gemeinschaftlichen Einrichtungen infrastrukturellen Anlagen, soweit diese nicht zu einzelnen Hausgemeinschaften gehören
- Baurechtsgeberin

Die weiteren rechtlichen Zusammenhänge ergeben sich aus

- den Statuten der GHAG
- dem Aktionärbindungsvertrag
- den Baurechtsverträgen
- den evt. Mietverträgen

2. Abgabe im Baurecht

Die Gebäude, die gem. Nutzungskonzept für gewerbliche Nutzung bestimmt sind werden im Baurecht an die entsprechenden Hausgemeinschaften abgegeben. Dies gilt sowohl für die reinen Gewerbehäuser als auch für die Häuser, in denen Wohnen und Gewerbe vorgesehen ist. Diese Regelung entspricht der für die Wohnhäuser vorgesehenen Lösung.

Bis zur Abgabe im Baurecht müssen die Reservationen der interessierten Gewerbebetriebe über die Hausgemeinschaft und die Gewerbekommission dem Verwaltungsrat zur Genehmigung vorgelegt werden.

Den Hausgemeinschaften steht es frei, gewisse Stockwerkflächen in Miete abzugeben, sofern sie selbst deren Finanzierung sicherstellen können.

3. **Flächenangebot für Arbeiten und Lagern**

Angaben über das Angebot wo wieviele m² Bruttogeschossfläche für gewerbliche Tätigkeiten zur Verfügung stehen, sind aus der Tabelle Anhang I zu entnehmen. Verbindlich sind die im geltenden Nutzungskonzept definierten Flächen.

4. **Anforderungen an gewerbliche Betriebe**

Im Hard werden im Baurecht oder Miete gewerblich nutzbare Flächen bevorzugt abgegeben an:

- Betriebe, die an einer langfristigen Tätigkeit im Hard interessiert sind
- Klein- und Mittelbetriebe sowie nach Möglichkeit an einen grösseren Produktionsbetrieb
- Betriebe, die selbstverwaltet arbeiten (Arbeiter, Produzenten = Besitzer)
- Betriebe, deren Leute zudem im Hard wohnen
- Betriebe, die sinnvolle, ökologisch vertretbare Produkte herstellen, vorbereiten, verkaufen, usw.
- Betriebe, die für die Herstellung ihrer Produkte umweltgerechte Verfahren anwenden
- Betriebe, die ein Minimum an umweltbelastenden Immissionen erzeugen.
- Betriebe, die nur mässig stören

5. **Gebäude 107, 108**

Gebäude 107 EG:

Soll als Ateliers für Künstler vermietet werden. (Reglement usw. sind Aufgabe der Kulturkommission, bzw. Bestandteil des Konzepts Kultur.)

Gebäude 108 EG:

Ein grösserer, selbstverwalteter Produktionsbetrieb soll gesucht werden.

6. **Zufahrt/Wegfahrt, Güterumschlag, Parkplätze**

Die Gemeinschaft Hard AG ist bemüht, das Verkehrsaufkommen möglichst gering zu halten. Diese Zielsetzung soll in Zusammenarbeit von Bewohnern und Gewerbetreibenden realisiert werden.

Zufahrt/Wegfahrt Gewerbe:

Für Pws und Lieferwagen ist die Zufahrts- und/oder Wegfahrtsmöglichkeit über die Tössbrücke zu erhalten. Sie wird im Speziellen für den Güterumschlag im Gewerbehof benützt. Für LKWs führt die Zufahrt über die Hardgutstrasse.

Gewerbehof zwischen Gebäuden 107/108/113:

Bleibt im Eigentum der GHAG und dient als Umschlagplatz für Gewerbebetriebe und Bewohner der umliegenden Häuser. Auf die Anwohner ist Rücksicht zu nehmen. Weitere Funktionen des Hofes sind Bestandteil des Konzepts Umgebung/Erschliessung.

Parkplätze:

Es soll geprüft werden, ob auf der Nordseite des Gebäudes 108 Parkplätze erstellt und an Betriebe vermietet werden können. Die Zufahrt zur Kellerrampe 108 wird nach Bedarf des Kellerraumbenützers freigehalten.

Die Parkplätze für das Gewerbe sind im Rahmen des Konzepts Umgebung /Erschliessung festzulegen.

7. Funktion der Gewerbekommission

1. Vermietung/Abgabe im Baurecht von Gewerberaum
Die GK bearbeitet alle im Zusammenhang mit der Vermietung/Abgabe von Gewerberäumen anfallenden Arbeiten (Beratung von Interessenten usw.) bis zur Klärung der Eigentumsverhältnisse.
2. Hausgemeinschaften 107/108
Die GK aktiviert und begleitet anfänglich die Hausgemeinschaften Gewerbe.
3. Interessenvertretung GHAG
Die GK vertritt die Interessen der GHAG im Rahmen des Gewerbekonzeptes. Im Speziellen vertritt die GK die Interessen der GHAG bezüglich noch nicht belegter Gewerbeflächen in den Punkten "Abgabe im Baurecht" und "Kostenfolgen" solange bis diese Flächen durch Vertrag in Miete oder Baurecht vergeben sind.
4. Interessenvertretung aller Gewerbetreibenden
Die GK unterstützt die Gewerbetreibenden bei der Schaffung von akzeptierten Bedingungen gegenüber der GHAG.
5. Vermittlung bei Konflikten
Die GK vermittelt in Konflikten, an denen Gewerbetreibende teiligt sind. Ebenso versucht sie zu vermitteln bei Reklamationen von Anwohnern über Immissionen von Gewerbebetrieben.

Anhang 1

Flächenangebot für Arbeiten und Lagern

Angaben in m2 Bruttogeschossfläche

Gebäude	UG (m2)	EG (m2)	1.OG (m2)	2.OG (m2)	DG (m2)
103	---	GHAG	GHAG	W	W
104	K	W	W	---	E
105	L=100 K	W	W	W	W
106	K	W	W	---	E
107	L=?	A=235	A=235	A=235	L=120
108	L=700	A=700	A=700	A=700	L=490
109	---	A=300	W	W	E
110	---	A=170 L=165 K	W	---	E
113	---	A=570	W	W	W
115	Turbine	Turbine	---	---	---
116	Neubauprojekt: W				

A = Arbeiten
L = Lager
W = Wohnen

GHAG = Gemeinschaftshaus und weitere Räume der GHAG
K = Keller
E = Estrich

gemäss Nutzungskonzept vom 30.1.86/8.2.86

Angaben in m2 Bruttogeschossflächen