

## Antrag der Redaktionskommission

vom 11.01.2019

<p><b>Verordnung über Grundsätze der Vermietung von stadteigenen Gewerberäumen (Gewerbevermietungsverordnung, VGVG)</b></p> <p>vom ...</p> <p><i>Der Gemeinderat,</i></p> <p>gestützt auf Art. 2<sup>quater</sup> Abs. 1 sowie Art. 2<sup>septies</sup> Abs. 3 GO und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 27. Juni 2018,</p> <p><i>beschliesst:</i></p>	001	<p><b>Verordnung über Grundsätze der Vermietung von stadteigenen Gewerberäumen (Gewerbevermietungsverordnung, VGVG)</b></p> <p>vom ...</p> <p><i>Der Gemeinderat,</i></p> <p>gestützt auf Art. 2<sup>quater</sup> Abs. 1 sowie Art. 2<sup>septies</sup> Abs. 3 GO<sup>1</sup> und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 27. Juni 2018<sup>2</sup>,</p> <p><i>beschliesst:</i></p>
	002	
<p><b>A. Einleitung</b></p>	003	<p><b>A. Einleitung</b></p>
<p>Zweck und Geltungsbereich</p> <p>Art. 1 <sup>1</sup> Kleingewerbebetriebe leisten einen wesentlichen Beitrag zur Belebung öffentlicher Räume, zur Angebots- und Produktvielfalt, zur Quartiersversorgung und zur Sicherstellung von Ausbildungsplätzen. Die Stadt berücksichtigt diese Leistungen bei der Vermietung ihrer Gewerberäume.</p>	004	<p>Zweck und Geltungsbereich</p> <p>Art. 1 <sup>1</sup> Kleingewerbebetriebe leisten einen wesentlichen Beitrag zur Belebung <b>des öffentlichen Raums</b>, zur Angebots- und Produktvielfalt, zur Quartiersversorgung und zur Sicherstellung von Ausbildungsplätzen. Die Stadt berücksichtigt diese Leistungen bei der Vermietung ihrer Gewerberäume.</p>
<p><sup>2</sup> Diese Verordnung regelt die Grundsätze der Vermietung der</p>	005	<p><sup>2</sup> Diese Verordnung regelt die Grundsätze der Vermietung der</p>

<sup>1</sup> AS 101.100

<sup>2</sup> Begründung siehe STRB Nr. 534 vom 27. Juni 2018.

	stadteigenen Gewerberäume. Einzelheiten, Ausnahmen und Verfahren regelt der Stadtrat in einem Gewerbevermietungsreglement.		stadteigenen Gewerberäume. Einzelheiten, Ausnahmen und Verfahren regelt der Stadtrat in einem Gewerbevermietungsreglement.
	<sup>3</sup> Für Restaurants und Kioske sowie für besonderen Nutzungskonzepten unterstehende Gewerberäume gelten die Bestimmungen ergänzend und sinngemäss.	006	<sup>3</sup> Für Restaurants und Kioske sowie für besonderen Nutzungskonzepten unterstehende Gewerberäume gelten die Bestimmungen ergänzend und sinngemäss.
	<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben übergeordnetes Recht und die Regelung in Spezialerlassen, insbesondere zur planungs-, bau- und polizeirechtlichen Zulässigkeit.	007	<sup>4</sup> Vorbehalten <b>bleibt die</b> Regelung in Spezialerlassen, insbesondere zur planungs-, bau- und polizeirechtlichen Zulässigkeit.
		008	
	<b>B. Gewerberäume in Wohnsiedlungen, Einzelwohnliegenschaften und Kleingewerbeliegenschaften des Verwaltungsvermögens</b>	009	<b>B. Gewerberäume in Wohnsiedlungen, Einzelwohnliegenschaften und Kleingewerbeliegenschaften des Verwaltungsvermögens</b>
Vermietungsgrundsätze	Art. 2 <sup>1</sup> Gewerberäume in Wohnsiedlungen, Einzelwohnliegenschaften und Kleingewerbeliegenschaften des Verwaltungsvermögens werden an förderungswürdige, ertragsschwache Kleingewerbebetriebe sowie an gemeinnützige oder kulturelle Institutionen vermietet.	010	Vermietungsgrundsätze Art. 2 <sup>1</sup> Gewerberäume in Wohnsiedlungen, Einzelwohnliegenschaften und Kleingewerbeliegenschaften des Verwaltungsvermögens werden an förderungswürdige, ertragsschwache Kleingewerbebetriebe sowie an gemeinnützige oder kulturelle Institutionen vermietet.
	<sup>2</sup> Die Vermietung an andere Nutzende ist möglich, wenn dies: a. zur Gewährleistung einer guten Angebotsdurchmischung erforderlich ist; b. der Quartiersversorgung und -entwicklung dient; c. eine verabschiedete städtische Strategie unterstützt; d. einem anderen breit abgestützten öffentlichen Anliegen ent-	011	<sup>2</sup> Die Vermietung an andere Nutzende ist möglich, wenn dies: a. zur Gewährleistung einer guten Angebotsdurchmischung erforderlich ist; b. der Quartiersversorgung und -entwicklung dient; c. eine verabschiedete städtische Strategie unterstützt; d. einem anderen breit abgestützten öffentlichen Anliegen ent-

	<p>spricht;</p> <p>e. eine sinnvolle Zwischennutzung ermöglicht;</p> <p>f. aufgrund der speziellen Lage, Grösse oder Bauweise angezeigt ist;</p> <p>g. durch eine Standortnotwendigkeit begründet ist;</p> <p>h. zur Erzielung einer Kostendeckung oder zur Vermeidung von Leerständen unvermeidbar ist.</p>		<p>spricht;</p> <p>e. eine sinnvolle Zwischennutzung ermöglicht;</p> <p>f. aufgrund der speziellen Lage, Grösse oder Bauweise angezeigt ist;</p> <p>g. durch eine Standortnotwendigkeit begründet ist; <b>oder</b></p> <p>h. zur Erzielung einer Kostendeckung oder zur Vermeidung von Leerständen unvermeidbar ist.</p>
		012	
Förderungswürdiges, ertragschwaches Kleingewerbe	<p>Art. 3 <sup>1</sup> Förderungswürdige Kleingewerbebetriebe sind Kleinst- oder Kleinunternehmen, die ein quartierbezogenes oder stadtweites Versorgungsbedürfnis nach Waren oder Dienstleistungen abdecken und deren Bestand und Betrieb im öffentlichen Interesse liegt.</p>	013	<p><b><u>Förderungswürdiges Kleingewerbe</u></b></p> <p>Art. 3 <sup>1</sup> Förderungswürdige Kleingewerbebetriebe sind Kleinst- oder Kleinunternehmen, die ein quartierbezogenes oder stadtweites Versorgungsbedürfnis nach Waren oder Dienstleistungen abdecken und deren Bestand und Betrieb im öffentlichen Interesse liegt.</p>
	<p><sup>2</sup> Ertragsschwach sind Kleingewerbebetriebe, bei denen im Verhältnis zu den einzusetzenden Mitteln üblicherweise nur ein geringer Ertrag erzielt werden kann.</p>	014	<p><sup>2</sup> Ertragsschwach sind Kleingewerbebetriebe, bei denen im Verhältnis zu den einzusetzenden Mitteln üblicherweise nur ein geringer Ertrag erzielt werden kann.</p>
	<p><sup>3</sup> Der Stadtrat kann eine Liste zur näheren Bestimmung der bei der Vermietung nach Art. 2 Abs. 1 zu berücksichtigenden Betriebsarten erlassen.</p>	015	<p><sup>3</sup> Der Stadtrat kann eine Liste zur näheren Bestimmung der bei der Vermietung nach Art. 2 Abs. 1 zu berücksichtigenden Betriebsarten erlassen.</p>
		016	
Mietzinsgestaltung	<p>Art. 4 <sup>1</sup> Die Vermietung von Gewerberäumen nach Art. 2 Abs. 1 orientiert sich am Prinzip der Kostenmiete. In Bezug auf die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und den Bewirtschaftungszuschlag für öffentliche Abgaben, Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt, Verwaltung und Erneuerungsreserven (Liegenschafts-</p>	017	<p>Mietzinsgestaltung</p> <p>Art. 4 <sup>1</sup> Die Vermietung von Gewerberäumen nach Art. 2 Abs. 1 orientiert sich am Prinzip der Kostenmiete. In Bezug auf die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und den Bewirtschaftungszuschlag für öffentliche Abgaben, Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt, Verwaltung und Erneuerungsreserven (Liegenschafts-</p>

	tenfonds) gelten sinngemäss die Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung.		schaftenfonds) gelten sinngemäss die Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung ( <b>WBFV</b> ) <sup>3</sup> .
	<sup>2</sup> Die Vermietung von Gewerberäumen nach Art. 2 Abs. 2 erfolgt zu marktüblichen Ansätzen. Im Interesse der in Art. 2 Abs. 2 lit. a–e genannten Zielsetzungen kann von diesem Grundsatz abgewichen werden.	018	<sup>2</sup> Die Vermietung von Gewerberäumen nach Art. 2 Abs. 2 erfolgt zu marktüblichen Ansätzen. Im Interesse der in Art. 2 Abs. 2 lit. a–e genannten Zielsetzungen kann von diesem Grundsatz abgewichen werden.
	<sup>3</sup> Die Kostenmiete darf nur unterschritten werden, wenn sie über den marktüblichen Ansätzen liegt.	019	<sup>3</sup> Die Kostenmiete darf nur unterschritten werden, wenn sie über den marktüblichen Ansätzen liegt.
		020	
Betriebsentwicklung	Art. 5 <sup>1</sup> Die Stadt sorgt durch entsprechende Mietvertragsgestaltung dafür, dass die Mietverhältnisse periodisch auf ihre Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Vermietung nach Art. 2 und der Mietzinsgestaltung nach Art. 4 hin überprüft und bei Bedarf bereinigt werden können.	021	Betriebsentwicklung Art. 5 <sup>1</sup> Die Stadt sorgt durch entsprechende Mietvertragsgestaltung dafür, dass die Mietverhältnisse periodisch auf ihre Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Vermietung nach Art. 2 und der Mietzinsgestaltung nach Art. 4 hin überprüft und bei Bedarf bereinigt werden können.
	<sup>2</sup> Überprüfungs- und Bereinigungsfristen sollen so beschaffen sein, dass sie den Mietparteien eine sinnvolle Investitions- und Entwicklungsplanung ermöglichen.	022	<sup>2</sup> Überprüfungs- und Bereinigungsfristen sollen so beschaffen sein, dass sie den Mietparteien eine sinnvolle Investitions- und Entwicklungsplanung ermöglichen.
		023	
	<b>C. Gewerberäume in Liegenschaften des Finanzvermögens</b>	024	<b>C. Gewerberäume in Liegenschaften des Finanzvermögens</b>
Vermietungsgrundsätze und -konditionen	Art. 6 <sup>1</sup> Gewerberäume in Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen des Finanzvermögens werden zu marktüblichen Mietzinsen an einen freien Nutzendenkreis vermietet.	025	Vermietungsgrundsätze und -konditionen Art. 6 <sup>1</sup> Gewerberäume in Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen des Finanzvermögens werden zu marktüblichen Mietzinsen <b>frei</b> vermietet.

<sup>3</sup> vom 1. Juni 2005, LS 841.1.

	<p><sup>2</sup>Die Vermietung zu tieferen Mietzinsansätzen ist im Einzelfall zulässig, wenn dies:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>zur Gewährleistung einer guten Angebotsdurchmischung erforderlich ist;</li> <li>der Quartiersversorgung und -entwicklung dient;</li> <li>eine verabschiedete städtische Strategie unterstützt;</li> <li>einem anderen breit abgestützten öffentlichen Anliegen entspricht;</li> <li>eine sinnvolle Zwischennutzung ermöglicht;</li> <li>durch eine Standortnotwendigkeit begründet ist.</li> </ol>	026	<p><sup>2</sup>Die Vermietung zu tieferen Mietzinsansätzen ist im Einzelfall zulässig, wenn dies:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>zur Gewährleistung einer guten Angebotsdurchmischung erforderlich ist;</li> <li>der Quartiersversorgung und -entwicklung dient;</li> <li>eine verabschiedete städtische Strategie unterstützt;</li> <li>einem anderen breit abgestützten öffentlichen Anliegen entspricht;</li> <li>eine sinnvolle Zwischennutzung ermöglicht; <b>oder</b></li> <li>durch eine Standortnotwendigkeit begründet ist.</li> </ol>
	<p><sup>3</sup>Bei einer Vermietung zu tieferen Ansätzen gemäss Abs. 2 gelten die Vorschriften zur Betriebsentwicklung nach Art. 5 sinngemäss.</p>	027	<p><sup>3</sup>Bei einer Vermietung zu tieferen Ansätzen gemäss Abs. 2 gelten die Vorschriften zur Betriebsentwicklung nach Art. 5 sinngemäss.</p>
	<p><sup>4</sup>Die Kostenmiete darf nur unterschritten werden, wenn sie über den marktüblichen Ansätzen liegt.</p>	028	<p><sup>4</sup>Die Kostenmiete darf nur unterschritten werden, wenn sie über den marktüblichen Ansätzen liegt.</p>
		029	
Vergabe	<p>Art. 7 Bei der Vergabe von Gewerberäumen im Finanzvermögen werden neben dem erzielbaren Mietzins auch das Waren- und Dienstleistungsangebot, die Vereinbarkeit der Geschäftsidee mit städtischen Zielen und die Auswirkungen auf das räumliche Umfeld berücksichtigt.</p>	030	<p>Vergabe <u>Art. 7</u> Bei der Vergabe von Gewerberäumen im Finanzvermögen werden neben dem erzielbaren Mietzins auch das Waren- und Dienstleistungsangebot, die Vereinbarkeit der Geschäftsidee mit städtischen Zielen und die Auswirkungen auf das räumliche Umfeld berücksichtigt.</p>
		031	
	<p><b>D. Dokumentation und Berichterstattung</b></p>	032	<p><b>D. Dokumentation und Berichterstattung</b></p>

Dokumentation	Art. 8 Die Vermietungsentscheide erfolgen in einem transparenten Verfahren und werden nachvollziehbar dokumentiert.	033	Dokumentation	<u>Art. 8</u> Die Vermietungsentscheide erfolgen in einem transparenten Verfahren und werden nachvollziehbar dokumentiert.
		034		
Berichterstattung	Art. 9 Die Stadt veröffentlicht im Rahmen der Berichterstattung gemäss Art. 2 <sup>quater</sup> Abs. 5 GO regelmässig Informationen zur Zusammensetzung der Mieterschaft in den Gewerberäumen im Geltungsbereich dieser Verordnung.	035	Berichterstattung	<u>Art. 9</u> Die Stadt veröffentlicht im Rahmen der Berichterstattung gemäss Art. 2 <sup>quater</sup> Abs. 5 GO regelmässig Informationen zur Zusammensetzung der Mieterschaft in den Gewerberäumen im Geltungsbereich dieser Verordnung.
		036		
	<b>E. Schlussbestimmungen</b>	037		<b>E. Schlussbestimmungen</b>
Einführung	Art. 10 <sup>1</sup> Bei befristeten Mietverhältnissen, die bei Inkraftsetzung der Verordnung bestehen, beginnt die Umsetzung auf den nächsten vertraglich möglichen Zeitpunkt.	038	Einführung	<u>Art. 10<sup>1</sup></u> Bei befristeten Mietverhältnissen, die bei Inkraftsetzung der Verordnung bestehen, beginnt die Umsetzung auf den nächsten vertraglich möglichen Zeitpunkt.
	<sup>2</sup> Bei unbefristeten Mietverhältnissen, die bei Inkraftsetzung der Verordnung bestehen, beginnt die Umsetzung spätestens beim nächsten Mieterwechsel.	039		<sup>2</sup> Bei unbefristeten Mietverhältnissen, die bei Inkraftsetzung der Verordnung bestehen, beginnt die Umsetzung spätestens beim nächsten Mieterwechsel.
	<sup>3</sup> Neue Mietverträge werden in der Regel befristet abgeschlossen.	040		<sup>3</sup> Neue Mietverträge werden in der Regel befristet abgeschlossen.
		041		
Inkraftsetzung	Art. 11 Der Stadtrat setzt die Verordnung in Kraft.	042	<b><u>Inkrafttreten</u></b>	<u>Art. 11</u> Der Stadtrat setzt <b><u>diese</u></b> Verordnung in Kraft.
		043		

044

Zustimmung: Präsident Mark Richli (SP), Referent; Ernst Danner (EVP),  
Eduard Guggenheim (AL), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP),  
Simon Kälin-Werth (Grüne), Guy Krayenbühl (GLP), Corina  
Ursprung (FDP)

Abwesend: Patrick Hadi Huber (SP)

Für die Redaktionskommission  
Präsident Mark Richli (SP)  
Sekretärin Marion Engeler