

Konzept zu Allmendflächen des Hunziker Areals

1. Ausgangslage

Den Genossenschafter/-innen von mehr als wohnen stehen diverse Innen- und Aussenräume auf dem Hunziker Areal als Allmenden zur Verfügung. Dieses Konzept definiert den **Begriff der Allmend** und **regelt die Zuständigkeiten** für die Vergabe bzw. allfällige Vermietung und den Unterhalt, die Finanzierung sowie den Umgang mit Investitionen durch Quartiergruppen.

2. Definition der Allmendflächen

Allmenden (oder Allmendflächen) sind Innen- oder Aussenräume, die den Genossenschafter/innen als gemeinsame Infrastruktur, als erweiterter Wohnraum, sowie für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Aktivitäten kollektiv zur Verfügung stehen. Bei gewissen Allmenden handelt es sich darüber hinaus um Infrastruktur, die dem Quartierteil oder auch einem externen Publikum offen steht.

3. Nutzung

- Allmenden können kostenlos genutzt werden für:
 - Nicht kommerzielle Nutzungen, die dem Quartier offen stehen.
 - Sitzungen von Gremien, Arbeitsgruppen, Quartiergruppen
- Allmenden können von Bewohnenden und Gewerben für geschlossene Nutzungen gemietet werden (z.B. Geburtstagsfeste oder Firmenanlässe).

4. Zuständige Organe und Gremien

Der Vorstand definiert eine Flächenbegrenzung für die Innenräume. In einem kooperativen Prozess zwischen Geschäftsleitung und Allmendkommission wird definiert, welche Flächen als Allmend gelten. Eine Änderung der Zuteilung der Allmenden kann von Allmendkommission und GL beantragt werden und wird von den beiden Organen bzw. Gremien einvernehmlich entschieden. Bei einer Differenz über die Zuteilung entscheidet der Vorstand.

Der Allmendkommission wird das Recht eingeräumt gegen diesen Entscheid an die GV zu rekurrieren. Die vereinbarten Allmendflächen und die Zuständigkeiten sowie zugeweilte Nutzungen werden in einer Liste aufgeführt und veröffentlicht. (Anhang 1)

Die Verantwortung über die Nutzung der Allmenden ist bei Allmendkommission und Geschäftsstelle. Die Räume sind den beiden verwaltenden Stellen zugewiesen.

5. Haftungsfragen und Vetorecht

Die Eigentümerin der Liegenschaften und Aussenflächen inkl. der festen Installationen auf den Aussenflächen ist die Baugenossenschaft. Für allfällige Schäden, die aus der Nutzung der Allmenden entstehen, haftet diese. Die Haftung kann nicht übertragen werden.

Vor allem im Aussenraum müssen Installationen meist durch verschiedene Stellen bewilligt werden (z.B. Hochbauamt, Tiefbauamt, Grün Stadt Zürich, Kreisarchitekt/in, Amt für Reklame, EWZ, ERZ, etc.). Deshalb muss die Geschäftsstelle hier zuständige Partei sein.

Sie hat ein Vetorecht bei Anträgen für feste Installationen, Anschaffungen und Einrichtungen, die mit Bewilligungen verknüpft sind oder für welche die Haftung nicht übernommen werden kann. Ist die Allmendkommission damit nicht einverstanden, kann sie Rekurs beim Vorstand einlegen. Dieser entscheidet abschliessend.

Es bestehen folgende Ausschlusskriterien:

- Aussenräume, bei denen haftpflichtgemässe Verantwortungen bei der Genossenschaft liegen (Bsp. Strassenräume, Spielplätze mit Geräten, etc.)
- Innenräume, die mit Bewilligungen der öffentlichen Hand verbunden sind.
- Die Geschäftsleitung hat ein Vetorecht, wenn es um die Neudefinition von Allmenden geht, bei welchen beispielsweise kostenintensive Ausbauten oder Mietausfälle anfallen.

6. Anforderungen an die Nutzung von Allmendflächen

Jede Allmendfläche ist einer verantwortlichen Partei (Allmendkommission oder Geschäftsstelle) zugewiesen. Diese hat sicherzustellen, dass die Räume gut und vielseitig ausgelastet werden. Bei Unterbelastung kann sie verschiedene Nutzungen zusammenführen oder Quartiergruppen die Nutzungsberechtigung mit einer Vorankündigung von mindestens 3 Monaten auch entziehen. Dies gilt auch, wenn die Räume nicht sorgfältig behandelt werden.

7. Allmenden in Innenräumen

Dabei handelt es sich um teilweise ausgebaute oder vollausgestattete Räumlichkeiten. Zum Teil bestehen klare Nutzungszuweisungen, die auch einschränkend auf die Art und Weise der Nutzung sein können.

a. Mietbare, durch die Geschäftsstelle verwaltete Räume

Dazu gehören alle Räume, die durch die Geschäftsstelle verwaltet und auch für private oder kommerzielle Zwecke gemietet werden können. Diese sind entsprechend in der Liste der Allmendräume gekennzeichnet. Die Geschäftsstelle ist für die Festlegung der Preise zuständig. Die „Preisliste Allmend“ und das „Merkblatt Allmendräume“ geben Auskunft über die Details (Anhang 2 und 3). Die Geschäftsstelle legt gegenüber der Allmendkommission jährlich die Kostenrechnungen offen.

b. Durch Quartiergruppen verwaltete und gestaltete Allmenden

Die Nutzung dieser Räume wird durch die Allmendkommission den jeweiligen Quartiergruppen zugewiesen. Diese sind entsprechend in der Liste der Allmendräume gekennzeichnet.

8. Aussenraum

Die Aussenräume stehen allen Bewohner/innen und hier Arbeitenden als kollektive und gestaltbare Flächen zur Verfügung. Anträge zur längerfristigen Gestaltung und Nutzung bedürfen eines gemeinsamen Einverständnisses der Allmendkommission und Geschäftsstelle.

Ausnahmen und Einschränkungen in der Gestaltbarkeit bestehen in den Strassenräumen, Auto- und Veloparkplätzen. Ebenso ausgenommen sind Flächen, die zu EG-Nutzungen gehören und gemietet werden. Für die Erneuerung und den Unterhalt von bestehenden Installationen ist die Geschäftsstelle zuständig und es bedarf keiner Absprache mit der Allmendkommission.

9. Gewerberäume, die auch Allmendzwecken dienen

Stellt sich heraus, dass ein gewerblich gemieteter Raum nach Absprache und mit Einverständnis der Allmendkommission auch für Allmendzwecke genutzt werden könnte, kann die Geschäftsstelle mit den Mietenden eine Vereinbarung treffen, wonach diese die Fläche temporär für Allmendzwecke zur Verfügung stellen. Die Verantwortlichkeit über die Ausgestaltung des Mietverhältnisses liegt bei der Geschäftsstelle.

10. Anschaffungen und Investitionen in Gebäude

Im Grundsatz ist für die Finanzierung des Inventars (bewegliche Teile) die verantwortliche Partei (Allmendkommission oder Geschäftsstelle) zuständig. Die Allmendkommission vergibt Gelder für die Investitionen der Quartiergruppen. Die Geschäftsstelle ist für das Inventar der vermietbaren Allmenden verantwortlich. Beide führen ein Inventar von Anschaffungen, deren Kosten CHF 1'000 überschreiten. Ausgenommen davon sind Gebrauchsgegenstände wie Geschirr, etc.). Sie überprüfen das Inventar zweijährlich. Die Allmendkommission lässt ihr Inventar nach Überprüfung der Geschäftsstelle zur Kenntnis zukommen. Für feste Installationen oder den allgemeinen Liegenschaftenunterhalt (auch der Aussenflächen) ist die Geschäftsstelle zuständig. Diese anfallenden Kosten werden über die Betriebskosten der Genossenschaft finanziert. Die Anschaffungen von Quartiergruppen werden buchhalterisch nicht aktiviert.

11. Reinigung und Unterhalt der Anschaffung

Alle unter Punkt 7a aufgeführten, mietbaren Räume erhalten eine von der Geschäftsstelle organisierte, mindestens wöchentliche Reinigung. Alle Nutzer/innen sind zuständig für die Reinigung der mietbaren Allmenden nach ihrer Nutzung. Sie können mit der Réception eine kostenpflichtige Reinigung vereinbaren. Für den Unterhalt des Inventars in den genannten Allmenden ist die Geschäftsstelle zuständig.

Für die Reinigung der Allmenden gemäss Punkt 7b wird zwischen Geschäftsstelle und Allmendkommission jährlich eine Regelung über die regelmässig ausgeführten Reinigungsarbeiten getroffen. Darin sind die Zuständigkeiten und die Kostenübernahme geregelt.

Die Allmendkommission trifft mit den Quartiergruppen, die Räume regelmässig nutzen eine Vereinbarung über die Reinigung. Grundsätzlich ist die Quartiergruppe für ihr angeschafftes Inventar und für dessen Unterhalt zuständig. Handelt es sich um feste Installationen, wird der Unterhalt durch die Geschäftsstelle übernommen. Ansonsten müssen Reparaturen durch die Quartiergruppen (allenfalls mit Antrag an die Allmendkommission) übernommen werden.

12. Miet- oder Nutzungskosten

Die Kosten für die Mietfläche der Allmenden sind über die Mieten der Bewohnenden und Gewerbe gedeckt. Die Kosten für die Reinigung, den Unterhalt (Material), Betrieb (Wasser und Stromkosten) sowie für die Abschreibung der Investitionen für die spezifische Nutzung der Allmendfläche werden durch die Vermietung von Allmendräumen gedeckt. Ein Defizit kann nach Absprache mit der Allmendkommission und Geschäftsstelle aus dem Genossenschafts- und Solidaritätsfonds getragen werden.

13. Vorgehen bei offenen Fragen

Dieses Konzept enthält nicht Antworten auf alle Fragen, sondern regelt die konzeptuellen Inhalte. Bei unklaren Zuständigkeiten wird der Dialog zwischen der Allmendkommission und der Geschäftsleitung gesucht und die gemeinsam erarbeitete Antwort in einem Journal als Ergänzung dieses Konzepts festgehalten.

Anhang:

1. Liste Allmendflächen
2. Preisliste Allmend- Seminarräume
3. Merkblatt Preise Allmend

Zuständig für dieses Konzept ist die Geschäftsführung. Änderungen werden mit der Allmendkommission abgestimmt. Das Konzept tritt in Kraft per 01.10.2018.

Hunziker Areal, 01.10.2018