

Richtlinie zur Vermietung von Räumen für Gewerbe und Dienstleistungen

An der Brühlhofpromenade im Weitblickareal Solothurn plant die Wohnbaugenossenschaft WeitWohnen Solothurn (nachfolgend Genossenschaft) auf rund 320 m² im Erdgeschoss Raum für stilles Gewerbe, Dienstleistungen, Institutionen und soziale Einrichtungen (nachfolgend Gewerbe genannt) an. Das neue, attraktive Quartier nahe der Bahnhöfe Solothurn West und Solothurn Allmend wird in den nächsten Jahren mit zeitgemässen und modernen Überbauungen viel potenzielle Kundschaft generieren.

Raumangebot und Nutzung

- Die vorhandene Fläche von 320 m² wird in bedarfsgerechte Einheiten unterteilt und grundsätzlich im Rohbau zu marktüblichen Preisen angeboten.
- Mögliche Nutzungen sind beispielsweise
 - Büronutzungen, Architektur, Treuhand, Co-Working Space, Geschäftsstelle einer Institution etc.
 - Kindergarten, Spitex, Kita, Tagesstätte
 - Coiffeur, Velowerkstätte, Verkaufslokal, Detailhandel, Haushalt- oder Kleiderbörse etc. etc.
- Mietenden können Gemeinschaftsräume (Sitzungszimmer, Küche etc.) und die gemeinsame Infrastruktur mitbenutzen. Die Bedingungen dafür werden im Mietvertrag festgelegt.

Vermietungsgrundsätze

- Das Gewerbe (natürliche und juristische Personen) ist als Genossenschafterin Teil der Genossenschaft und unterstützen deren Grundsätze und Haltung.
- Das Gewerbe belebt und fördert die Ausstrahlungskraft, Attraktivität und Identität des Ortes.
- Das Gewerbe finanziert die Gewerbeflächen selbsttragend und wird nicht vom Wohnraum querfinanziert.

Mobilität

Die Genossenschaft strebt eine möglichst autofreie Siedlung an. In der Siedlung stehen entsprechend nur wenige Abstellplätze zur Verfügung. Anzustreben sind Gewerbenutzungen, die wenig bis keinen motorisierten Individualverkehr (MIV) verursachen. Im Rahmen der Verfügbarkeit können bei Bedarf Abstellplätze zum Gewerberaum hinzugemietet werden.

Rohbau

Die individuell genutzten Räumlichkeiten werden grundsätzlich im Rohbau abgegeben und in diesem wieder zurückgenommen. Die Mieterschaft kommt für sämtliche Kosten des Mieter:innenausbaus, namentlich für Erstellung, Unterhalt, Erneuerung, Reparaturen sowie den allenfalls erforderlichen Rückbau bei Auflösung des Mietverhältnisses, selber auf. Die Genossenschaft trifft diesbezüglich keine Herstellungs- oder Unterhaltspflichten.

Absichtserklärung der Genossenschaft zum Rückbau

Die Genossenschaft ist bestrebt, im Sinne der Kreislaufwirtschaft, unnötigen Rückbau zu vermeiden und einen möglichst grossen Teil einmal erstellter Bauteile weiterzuverwenden. Sie prüft hierzu, inwiefern sich der Mieter:innenausbau auf die Weitervermietung nachteilig auswirken könnte und entscheidet situativ, ob der Rückbau zu erfolgen hat oder ausbleiben kann. Die Übernahmebedingungen werden dabei von der Genossenschaft festgelegt.

Vermieter:innenausbau

In begründeten Fällen kann die Genossenschaft ausnahmsweise den Ausbau des Raumes oder einen Teil davon übernehmen. Die Finanzierung eines solchen Ausbaues wird

- der Lebensdauer entsprechend auf den Mietzins überwält, der Ausbau wird damit Bestandteil einer der Genossenschaft geschuldeten Leistung, oder
- in Form eines durch beide Parteien vereinbarten Abzahlungsplanes geregelt.

Vertragsdauer

Grundsätzlich werden möglichst langfristige Mietverhältnisse mit einer Mindestlaufzeit von jeweils fünf oder mehr Jahren abgeschlossen.

Pflichtanteil

Anstelle einer Mietkaution beteiligen sich die Mieterparteien mit Anteilsscheinen an der Genossenschaft. Der Pflichtanteil entspricht in der Regel mindestens zwei Jahresmieten. Über Ausnahmen, namentlich über die Reduktion des Pflichtanteils, entscheidet der Vorstand.

Mietzins

Die Mietzinsgestaltung orientiert sich am Grundsatz der Kostenmiete. Liegt die Kostenmiete unter der Marktmiete, kann die Genossenschaft die Differenz oder einen Teil davon abschöpfen, insbesondere um damit den Rückstellungsfonds und den Solidaritätsfonds zu speisen.

Nettomietzins

Der Nettomietzins setzt sich zusammen aus

- dem Entgelt für die Überlassung der individuell und ausschliesslich genutzten Räumlichkeiten,
- einem Beitrag für die gemeinsam genutzte Infrastruktur, und
- einem Beitrag an den Rückstellungs- und Solidaritätsfonds.

Nebenkosten

Die sich aus dem Gebrauch der Sache ergebenden effektiven Kosten werden zusätzlich zum Mietzins als Nebenkosten erhoben. Sofern zweckmässig kann ausnahmsweise für die Nebenkosten eine Pauschale festgelegt werden.

Bewerbungs- und Vergabeverfahren

Interessierte an Gewerberäumen können Kontakt über unsere Mailadresse (info@weitwohnen.ch) oder direkt mit dem Präsidenten der Genossenschaft (Bernard Stofer, 079 408 25 61) aufnehmen. Es besteht die Möglichkeit, aktiv an der Planung mitzuwirken und mitzugestalten.

Grundlagen WeitWohnen (siehe www.weitwohnen/downloads)

- Statuten Genossenschaft WeitWohnen, 11.05.2019
- Finanzreglement WeitWohnen, 11.05.2019
- Konzept Vermietung an Gewerbe, Institutionen und soziale Einrichtungen, WeitWohnen, 25.03.2025
- Wohnungsmix und Kostenschätzung, WeitWohnen, 24.03.2023
- Vermietungsgrundsätze WeitWohnen, 13.01.2020
- Grundsätze zu den gemeinschaftlich genutzten Innen- und Aussenräumen in der Siedlung WeitWohnen 16.11.2017

Weitere Grundlagen

- Vermietungsreglement Gewerbe, Genossenschaft Warmbächli, Bern 20.06.2019
- Vermietungsreglement Mehr als Wohnen Zürich

Vom Vorstand genehmigte Fassung vom 11. Dezember 2025