

- 1 Plattform
- 2 Grundbuchauszug
- 3 Situationsplan Umfang des Baurechtes
- 4 Konzept "Nutzung"
- 5 Gestaltungsrichtlinien
- 6 Plan 1 zu Konzept "Umgebung und Erschliessung"
- 7 Aufteilung des Wertes der Gesamtanlage ("Wertquoten")
- ~~8 Berechnung der Miteigentumsanteile bei mehreren Baurechtsnehmern~~
- ~~9 Pläne für spätere Stockwerkeigentumsbegründung~~
- 10 Aufstellung über bestehende Mietverhältnisse
- 11 Budget u.a. über Aufteilung Erschliessungskosten, wertvermehrende Investitionen
- ~~12 Aufteilung des Uebernahmepreises~~
- 12 Konzept Gewerbe

Die beiliegenden Anhänge zustimmend zur Kenntnis genommen

Winterthur, den

Die Trägergesellschaft  
Gemeinschaft Hard AG

Die Baurechtsnehmer


Plattform der Gemeinschaft Hard

(Art. 3 der Statuten der Gemeinschaft Hard AG)

Die Gesellschaft folgt in ihrer Organisation und Tätigkeit insbesondere den folgenden Prinzipien:

- a) Auf den Liegenschaften der Gesellschaft soll ein möglichst fruchtbares Nebeneinander von Gewerbe, Wohnen und Kultur, von Gartenbau, Landwirtschaft und Naherholung realisiert werden. Auch eine Durchmischung verschiedener alters- und sozialer Gruppen wird angestrebt.
- b) Die Verantwortungs- und Nutzungsstrukturen sollen so gestaltet werden, dass sich die Trägerschaft der Baurechtsnehmer und ihre Unterglieder, die Benutzergruppen und Einzelbenützer, gleichwertig nebeneinander entwickeln können.
- c) Die Gesellschaft verpflichtet sich in ihrem Handeln auf ein ökologisch verantwortungsbewusstes Verhalten.
- d) Im Rahmen der ihnen eingeräumten Baurechte sind die Benützer, bzw. Benutzergruppen der einzelnen Gebäude oder Gebäudeteile, welche von der Gesellschaft abgegeben werden, in innerer Organisation, Gestaltung und Betrieb autonom.
- e) Die Benützer, bzw. Benutzergruppen übernehmen ihren Raum von der Gemeinschaft Hard in langfristigen Verträgen.
- f) Die Benützer sorgen für die Bereitstellung des notwendigen Eigenkapitals für die Uebernahme, den Ausbau und Unterhalt von Räumlichkeiten, welche ihnen die Gesellschaft überlässt.

Diese Grundprinzipien konkretisiert die Gesellschaft in Richtlinien, welche von der Generalversammlung zu verabschieden sind und für alle Benützer Verbindlichkeit haben.

Fi 2

GRUNDBUCHAUSZUG

Gemeinschaft Hard AG Winterthur, mit Sitz in Winterthur, Hard 2, 8408 Winterthur, ist u.a. Eigentümerin der folgenden Liegenschaft:

Im Stadtquartier Wülflingen-Winterthur

Grundbuchblatt 2389

Kat. Nr. 3576

- D a s      B e t r i e b s g e b ä u d e (Härterei),  
Assek. Nr. 103, Wülflingerstrasse, Hard,  
Schätzungswert 1979 der Gebäudeversiche-  
rung: Fr. 595'000.--,
- D a s      W o h n h a u s , Assek. Nr. 104, Hard 16/  
18, Schätzungswert 1981 der Gebäudeversi-  
cherung: Fr. 465'000.--,
- D a s      W o h n h a u s , Assek. Nr. 105, Hard 14,  
Schätzungswert 1981 der Gebäudeversiche-  
rung: Fr. 1'670'000.--,
- D a s      W o h n h a u s , Assek. Nr. 106, Hard 12,  
Schätzungswert 1981 der Gebäudeversiche-  
rung: Fr. 400'000.--,
- D a s      L a g e r g e b ä u d e , Assek. Nr. 107,  
Hard, Schätzungswert 1979 der Gebäudever-  
sicherung: Fr. 656'000.--,
- D a s      F a b r i k g e b ä u d e , Assek. Nr. 108,  
Hard 24, Schätzungswert 1979 der Gebäude-  
versicherung: Fr. 2'039'000.--,

Fi 7

- D a s F a b r i k g e b ä u d e (Presserei),  
Assek. Nr. 109, Hard 24, Schätzungswert  
1979 der Gebäudeversicherung:  
Fr. 495'000.--,
- D a s W o h n h a u s mit Lager, Assek. Nr.  
110, Hard 22, Schätzungswert 1981 der Ge-  
bäudeversicherung: Fr. 620'000.--,
- D a s K e s s e l h a u s , Assek. Nr. 112,  
Hard, Schätzungswert 1974 der Gebäudever-  
sicherung: Fr. 221'000.--,
- D a s W e r k s t ä t t e g e b ä u d e ,  
Assek. Nr. 113, Hard, Schätzungswert 1974  
der Gebäudeversicherung: Fr. 1'019'000.--,
- D a s T u r b i n e n h a u s , Assek. Nr. 115,  
Hard, Schätzungswert 1979 der Gebäudever-  
sicherung: Fr. 108'000.--,
- D i e S c h e u n e , 2 Ställe, 2 Schöpfe, 1  
Garage mit Schweineställen etc., Assek.  
Nr. 116, Hard, Schätzungswert 1974 der  
Gebäudeversicherung: Fr. 422'000.--,
- D a s W o h n h a u s und Schopf, Assek. Nr.  
117, Hard 20, Schätzungswert 1981 der Ge-  
bäudeversicherung: Fr. 177'000.--,
- D a s L a g e r g e b ä u d e , Assek. Nr. 98,  
Hard, Schätzungswert 1979 der Gebäudever-  
sicherung: Fr. 84'800.--,  
mit  
90'881 m2 (neun Hektaren acht Aren 81 m2) Gebäude-  
grundfläche, Kanalgebiet, Garten, Wiese,  
Fabrikareal.

Anmerkungen

1. betr. Brückenunterhalt, zg des Kantons  
Zürich, dat. 29.4.1940, SP 626

Fi

2. Zugehör, s. Bd. 37 S. 494/5
3. betr. Uferunterhalt, zg des Kantons Zürich, dat. 18.9.1950, SP 645
4. Durch dieses Grundstück fliesst ein eingedoltes öffentliches Gewässer
5. Bewilligung zur Einleitung von Abwasser in die Töss (AWR i-238 Töss), dat. 18.6.1975, Bel. 148
6. Unbefristetes Vorkaufsrecht zg Stadtgemeinde Winterthur (§ Planungs- und Baugesetz), bzgl. ca. 10000 m<sup>2</sup>, dat. 1.9.1976, Bel. 174
7. Öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung zg der Stadtgemeinde Winterthur: Kommunales Schutzobjekt, dat. 17.10.1986, Bel. 299

#### Dienstbarkeiten

- a) Last: Fuss- und Fahrwegrecht für landwirtschaftliche Zwecke zg ca. 3069 m<sup>2</sup> Land in Neftenbach, dat. 21.3.1947, SP 461
- b) Last: Leitungsbaurecht zg Stadtgemeinde Winterthur, dat. 27.10.1948, SP 576
- c) Last: Leitungsbaurecht zg Stadtgemeinde Winterthur, dat. 31.5.1951, SP 674
- d) Last: Leitungsbaurecht zg Stadtgemeinde Winterthur, dat. 3.8.1959, SP 984
- e) Last: Baurecht für Schaltkabine zg der Stadtgemeinde Winterthur, dat. 28.8.1959, SP 988
- f) Last: Bauverbot mit Pflanz- und Benützungsbeschränkung zg der Nordostschweiz. Kraftwerke AG in Baden, dat. 28.8.1963, SP 1177

Fr 7

g) Last: Bauverbot und Benützungsbeschränkung zg Gasverbund Ostschweiz AG  
Zürich, dat. 22.10.1968, SP 1474

Grundpfandrechte

Fr. 3'500'000.-- (Franken drei Millionen fünfhunderttausend)

Namenschuldbrief, dat. 14.10.1942,  
Höchstzinsfuss 6 ‰

1. Pfandstelle

Fr. 2'000'000.-- (Franken zwei Millionen)

Inhaberschuldbrief, dat. 14.10.1942  
Höchstzinsfuss 6 ‰

2. Pfandstelle

Fr. 1'200'000.-- (Franken eine Million zweihunderttausend)

Grundpfandverschreibung (Max.-Hyp.),  
zg der Hypothekar- und Handelsbank,  
dat. 25.1.1982,

3. Pfandstelle mit Nachrückungsrecht

Die vorstehenden Grundpfandrechte haften noch auf  
einem weiteren Grundstück.\*

Für die Richtigkeit,

Winterthur, 2. September 1987

Kontr. Nr. 611 kn/*hi*

Gebühr Fr. 22.--



GRUNDBUCHAMT WÜFLINGEN-WINTERTHUR

*Carlo Kupfer, Notar*

\* Wasserrecht

*Ju*

*7*

G  
Bau  
Anha  
12/6/8

1,50



Titel

Konzept  
Nutzung

provisorische  
Festsetzung

Beschluss des Verwaltungsrates  
vom 7.5.87

Genehmigung

Beschluss der ausserordentlichen Generalversammlung  
vom 11.5.87 sowie vom 21.9.87

Fr

7

.Grundlagen	Plattform des Vereins Gemeinschaft Hard vom 8.2.86 und Art.3 der Statuten der GHAG vom 11.8.86.												
Geltungsdauer/ Ergänzungen/ Aenderungen	Das Konzept "Nutzung" gilt ab Datum der Genehmigung durch die Generalversammlung solange, bis es durch ein neues Konzept "Nutzung" ersetzt, bzw. ergänzt oder abgeändert wird. Ergänzungen können in Anhängen zum gültigen Konzept geregelt werden.												
Funktion .Konzept "Nutzung"	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.												
Zielsetzung	Die Festlegungen im Konzept "Nutzung" sollen das "fruchtbare Nebeneinander von Wohnen, Arbeit und Kultur" ermöglichen unter Beachtung der folgenden Zielvorstellungen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Erhaltung und schonende Erneuerung der Gesamtanlage in ihren wichtigsten Bestandteilen</li><li>- Nutzung der bestehenden Bauten unter möglichst weitgehender Rücksichtnahme auf die Baustruktur und die äussere Erscheinung.</li><li>- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Umnutzung von Fabrikräumen an dafür geeigneten Lagen</li><li>- Neubau im Rahmen der planungsrechtlichen Voraussetzungen und der städtischen Schutzverfügung.</li></ul>												
Geltungsbereich und Bestandteile	Das Konzept Nutzung befasst sich mit folgenden Aspekten: <ul style="list-style-type: none"><li>A Nutzungsarten</li><li>B Wertung der Nutzungsarten / Wertquoten</li><li>C Zulässige Nutzweisen</li><li>D Anpassungen</li></ul> <p>Die Festlegungen betreffend Nutzungsarten sind in Plänen Mst. 1:500 zu jedem Geschoss dargestellt:</p> <table><tr><td>Plan 1</td><td>Untergeschoss vom 11.5.87</td></tr><tr><td>Plan 2</td><td>Erdgeschoss vom 11.5.87</td></tr><tr><td>Plan 3</td><td>1. Obergeschoss vom 11.5.87</td></tr><tr><td>Plan 4</td><td>2. Obergeschoss/1. Dachgeschoss vom 11.5.87</td></tr><tr><td>Plan 5</td><td>3. Obergeschoss/1.bzw. 2. Dachgeschoss vom 11.5.87</td></tr><tr><td>Plan 6</td><td>4. Obergeschoss/2. Dachgeschoss vom 11.5.87</td></tr></table> <p>Diese Pläne bilden integrierende Bestandteile des Konzeptes Nutzung.</p> <p>Die sich aus der Wertung der verschiedenen Nutzungsarten ergebenden Wertquoten sind in einer Tabelle dargestellt. Diese Tabelle bildet einen integrierenden Bestandteil des Konzeptes.</p>	Plan 1	Untergeschoss vom 11.5.87	Plan 2	Erdgeschoss vom 11.5.87	Plan 3	1. Obergeschoss vom 11.5.87	Plan 4	2. Obergeschoss/1. Dachgeschoss vom 11.5.87	Plan 5	3. Obergeschoss/1.bzw. 2. Dachgeschoss vom 11.5.87	Plan 6	4. Obergeschoss/2. Dachgeschoss vom 11.5.87
Plan 1	Untergeschoss vom 11.5.87												
Plan 2	Erdgeschoss vom 11.5.87												
Plan 3	1. Obergeschoss vom 11.5.87												
Plan 4	2. Obergeschoss/1. Dachgeschoss vom 11.5.87												
Plan 5	3. Obergeschoss/1.bzw. 2. Dachgeschoss vom 11.5.87												
Plan 6	4. Obergeschoss/2. Dachgeschoss vom 11.5.87												
.Einhaltung Konzept Nutzung	Regelung analog übrige Konzepte (ist auf Antrag GPK neu zu formulieren).												

## A Nutzungsarten

Sämtliche Geschossflächen sind erfasst und einer Nutzungsart zugeteilt.  
Es werden dabei folgenden Nutzungsarten unterschieden:

- W Wohnen  
Zur Wohnnutzung gehören auch die entsprechenden Nebenräume ( Treppenhäuser, Einstellräume usw.) Dieser Nutzungsart zugerechnet werden auch einzelne Arbeitsräume für stilles Gewerbe, welche durch die Bewohner/Innen benützt werden und in einem angemessenen Verhältnis zur Wohnfläche stehen.
- A Arbeiten  
Arbeitsräume im Sinne des Konzeptes "Gewerbe"
- LK Lager Keller  
Dieser Nutzungsart zugerechnet werden auch einzelne Arbeitsplätze, sofern sie in direktem Zusammenhang mit der Lagerbewirtschaftung stehen.
- LD Lager Dach  
Wie Lager Keller
- K Keller  
Abstell-/Einstellräume für Wohnungen
- E Estrich  
Abstell-/Einstellräume für Wohnungen
- G Gemeinschaftsräume  
GHAG  
Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung (wie Gemeinschaftshaus, Cafeteria, usw.) der GHAG.
- T Technische Räume  
GHAG  
Räumlichkeiten für Infrastruktureinrichtungen der GHAG.

## B Wertung der Nutzungsarten / Wertquoten

Zur Ermittlung der Wertquoten für die Aufteilung der Baurechtszinse werden die verschiedenen Nutzungsarten nach Intensität bezüglich Inanspruchnahme der gemeinschaftlichen Infrastruktur gewertet.  
Dabei werden folgende Faktoren eingesetzt:

- W Wohnen 1,0
- A Arbeiten 0,75
- LK Lager Keller 0,5
- LD Lager Dach 0,4
- K Keller 0,1
- E Estrich 0,1
- G Gemeinschaftsräume  
GHAG 0,75
- T Technische Räume  
GHAG 0,0

*Für*

Die sich daraus ergebende 'gewertete Bruttogeschossfläche' ist massgebend für die Ermittlung der Wertquoten. Die entsprechende Tabelle findet sich im Anhang.

Die Ermittlung der Wertquoten soll periodisch überprüft und bereinigt werden, erstmals ca. 1990 nach Abschluss der wichtigsten Bauvorhaben.

## 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). Arbeit statt wohnen bedarf der Zustimmung der Generalversammlung. Eine Aenderung 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 Aenderung des Konzeptes "Nutzung" als zulässig zu erklären. Dabei erfolgt keine Anpassung der Wertquoten, jedoch ist die GHAG berechtigt, einen entsprechend erhöhten Baurechtszins in Rechnung zu stellen und damit einen Fonds zu äuffnen.

## D Anpassungen

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

Objekt-Daten		Baurechtsnehmer	Daten gem. Nutzungskonzept			Pflichtaktien GeHa
Gbde.	effektive BGF		durchschn. Wertung	gewertete BGF	Wertquote	
Assek.-Nr.	m2			m2	0/00	
<b>Übersicht: nach Häusern</b>						
103+112, 2.0G	965	HG 103/112	0,90	873	76,2	54
112, EG + 1.0G	204	bleibt bei GeHa	0,00	0	0,0	0
104	522	HG 104	0,78	406	35,5	37
105	1.608	HG 105	0,78	1.253	109,4	114
106	444	HG 106	0,80	356	31,1	32
107+108	4.355	HG 107/108	0,62	2.686	234,5	229
109	1.058	HG 109	0,85	896	78,2	81
110	899	HG 110	0,75	673	58,8	61
113	2.327	HG 113	0,93	2.171	189,6	200
115	137	bleibt bei GeHa	0,25	34	3,0	0
116+117	2.773	HG 116	0,76	2.103	183,7	192
<b>Total</b>	<b>15.292</b>		<b>0,75</b>	<b>11.451</b>	<b>1.000,0</b>	<b>1.000</b>
<b>Faktoren</b> zur Gewichtung der BGF auf Grund ihrer Nutzungsmöglichkeiten						
W = Wohnen	=	1,00				
A = Arbeiten	=	0,75				
LK = Lager Keller	=	0,50				
LD = Lager Estrich	=	0,40				
K = Keller zu Wohnungen	=	0,10				
E = Estrich zu Wohnungen	=	0,10				
GH = Gemeinschaftsraum	=	0,75				
T = techn. Räume	=	0,00				

Fr  
P

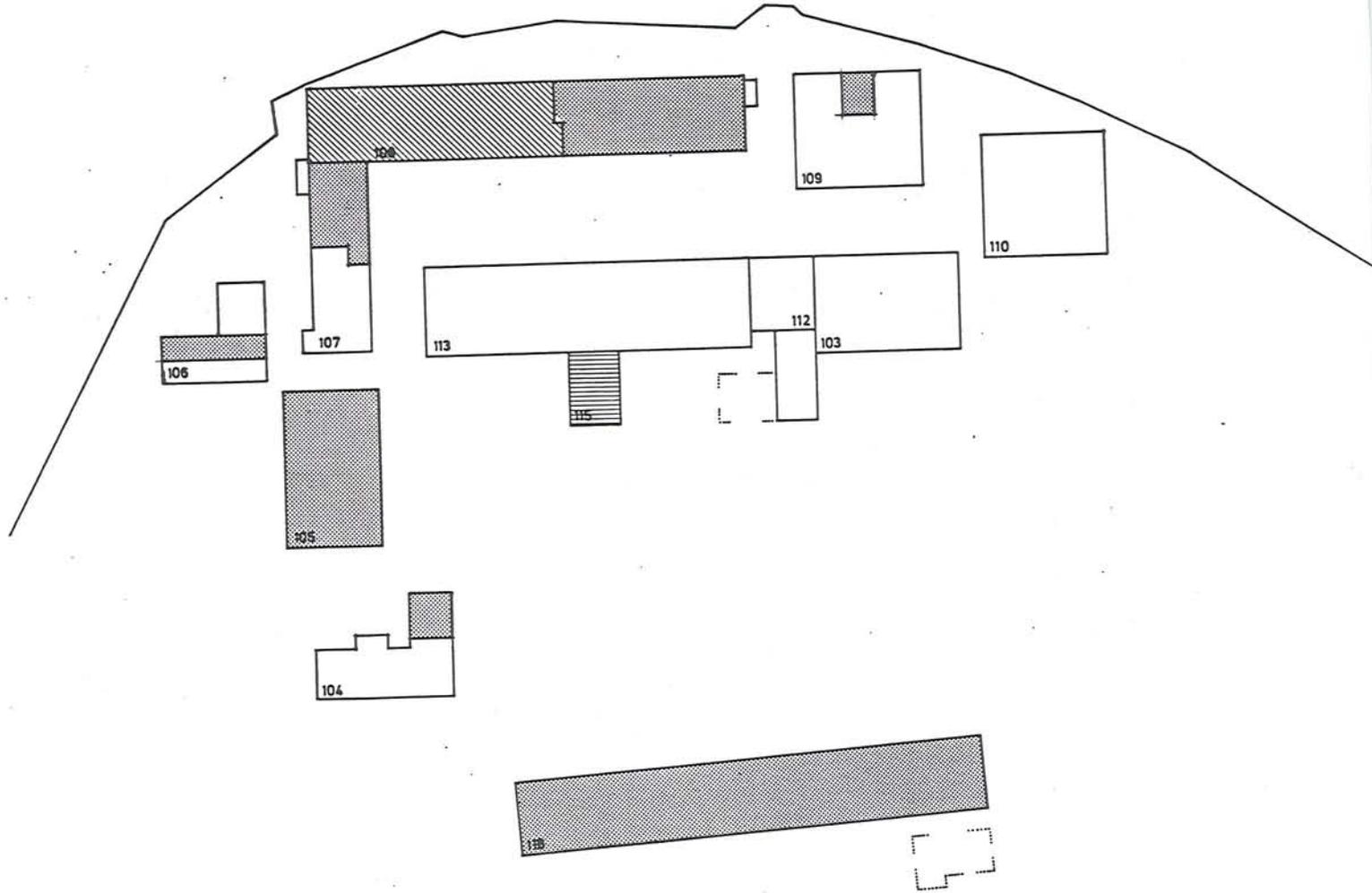
. Gemeinschaft Hard .



KONZEPT NUTZUNG

NUTZUNGSARTEN  
UNTERGESCHOSS

M 1:1000  
PLNR. 1



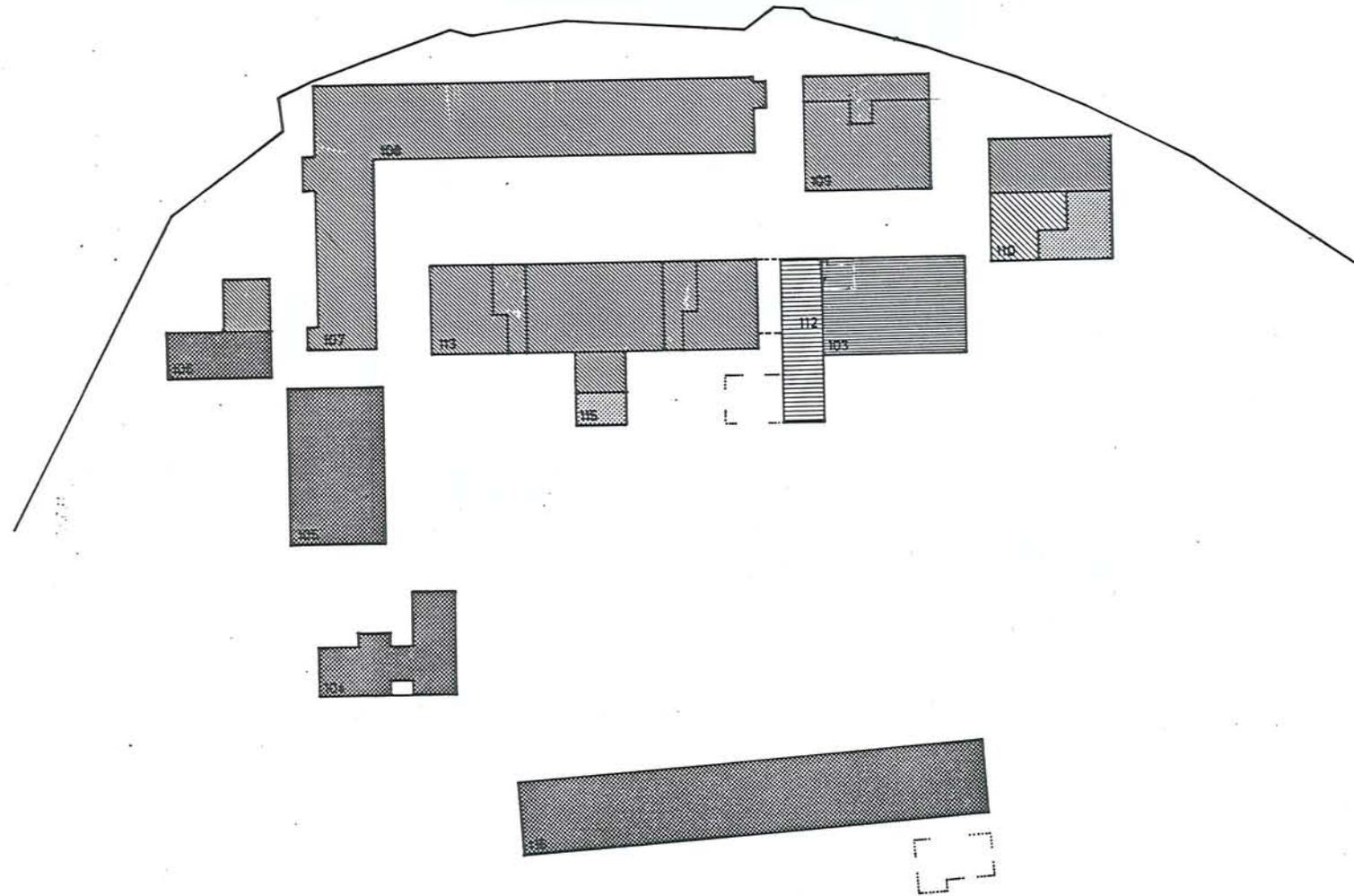
-  W WOHNEN
-  A ARBEITEN
-  LK LAGER KELLER
-  LD LAGER DACH
-  K KELLER
-  E ESTRICH
-  G GEMEINSCHAFTSRÄUME GHAG
-  T TECHN. RÄUME GHAG

KONZEPT NUTZUNG

NUTZUNGSARTEN  
ERDGESCHOSS

M 1:1000  
PL.NR. 2

-  W WOHNEN
-  A ARBEITEN
-  LK LAGER KELLER
-  LD LAGER DACH
-  K KELLER
-  E ESTRICH
-  G GEMEINSCHAFTSRÄUME GHAG
-  T TECHN. RÄUME GHAG



*Handwritten signature and date:*  
11.5.87

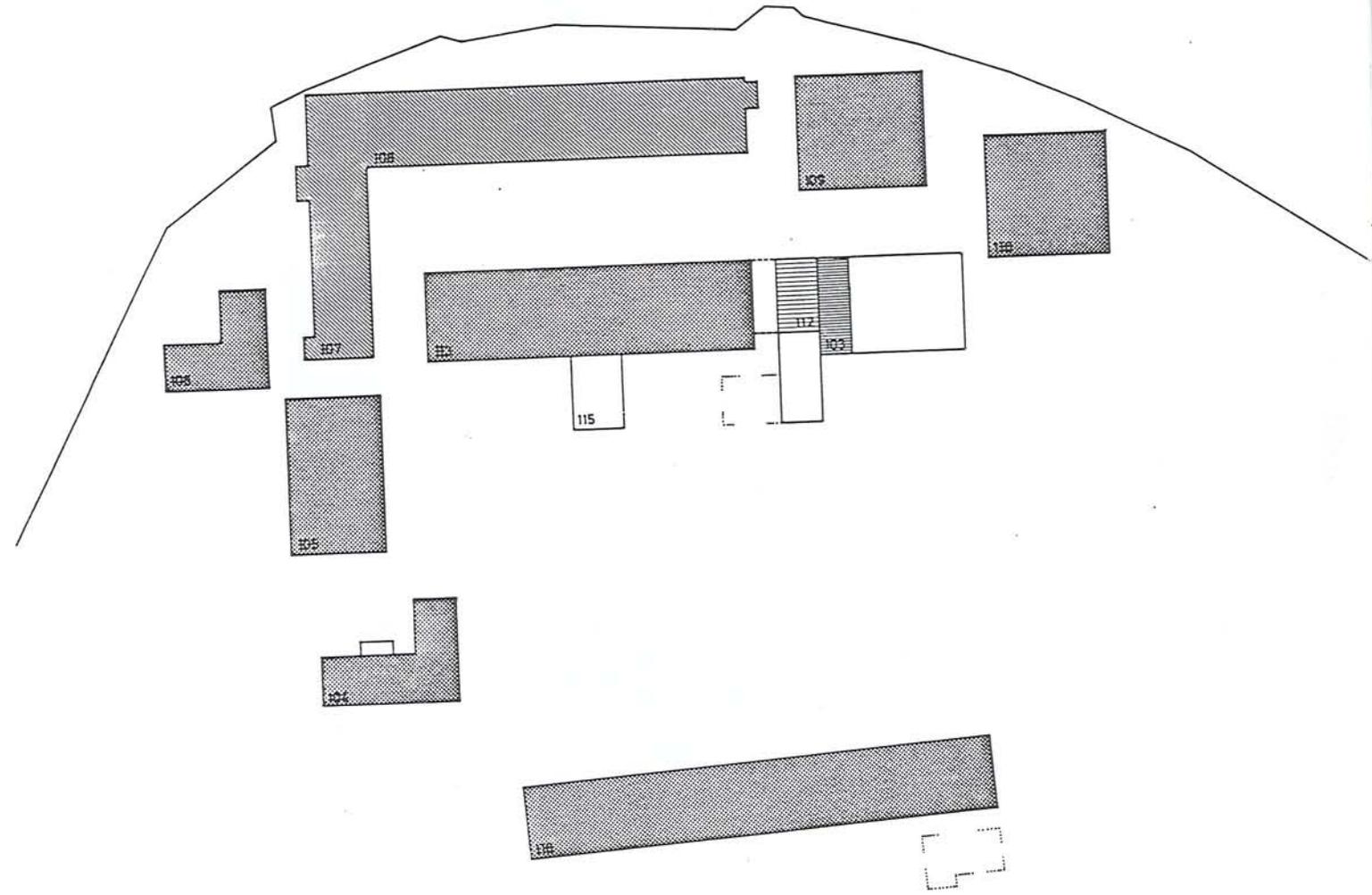
.Gemeinschaft Hard.

KONZEPT NUTZUNG

NUTZUNGSARTEN  
1. OBERGESCHOSS

M 1:1000  
PL.NR. 3

-  W WOHNEN
-  A ARBEITEN
-  LK LAGER KELLER
-  LD LAGER DACH
-  K KELLER
-  E ESTRICH
-  G GEMEINSCHAFTSRÄUME GHAG
-  T TECHN. RÄUME GHAG



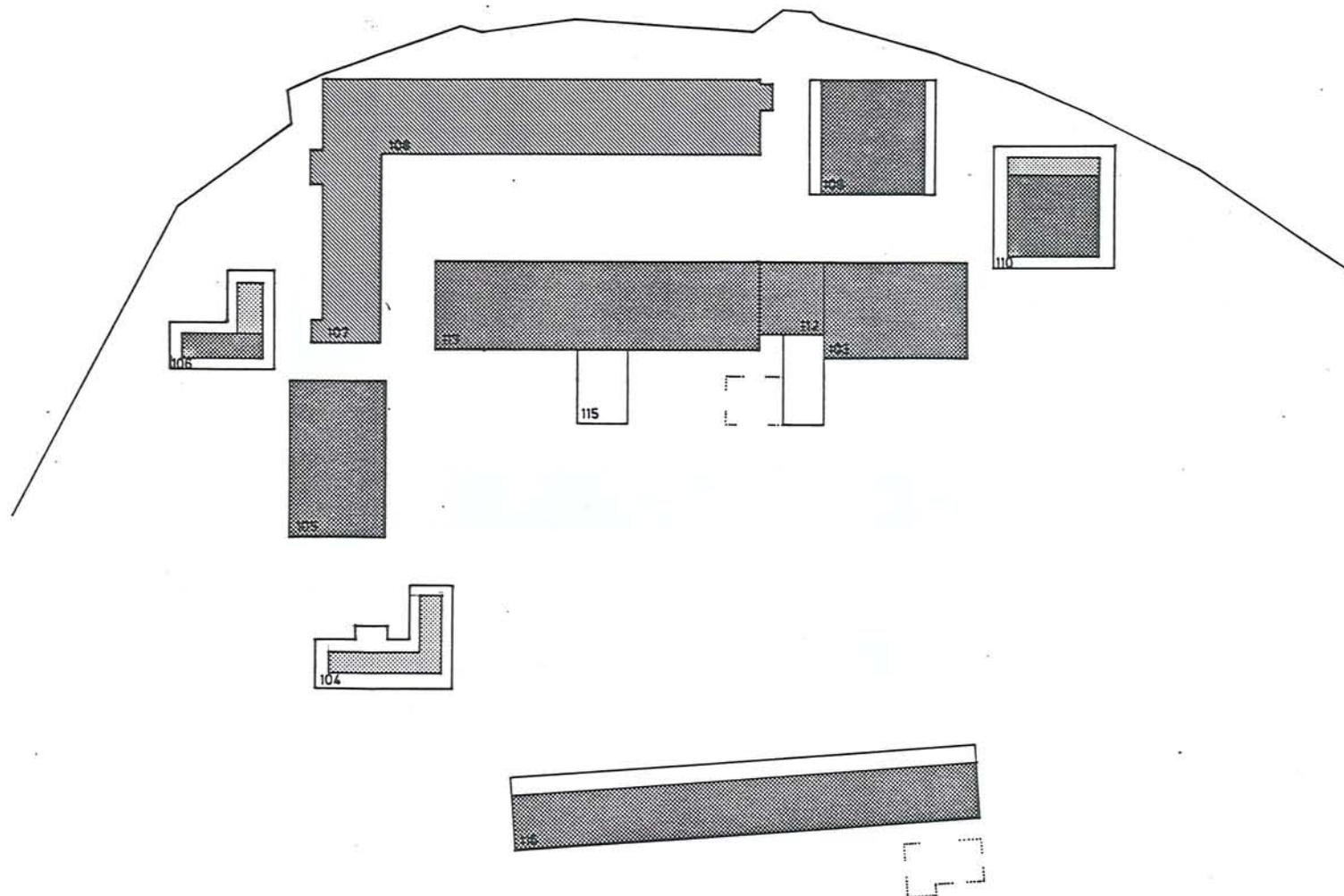
KONZEPT NUTZUNG

NUTZUNGSARTEN  
2. OBERGESCHOSS  
1. DACHGESCHOSS

M 1:1000

PL.NR. 4

-  W WOHNEN
-  A ARBEITEN
-  LK LAGER KELLER
-  LD LAGER DACH
-  K KELLER
-  E ESTRICH
-  G GEMEINSCHAFTSRÄUME GHAG
-  T TECHN. RÄUME GHAG



5/1

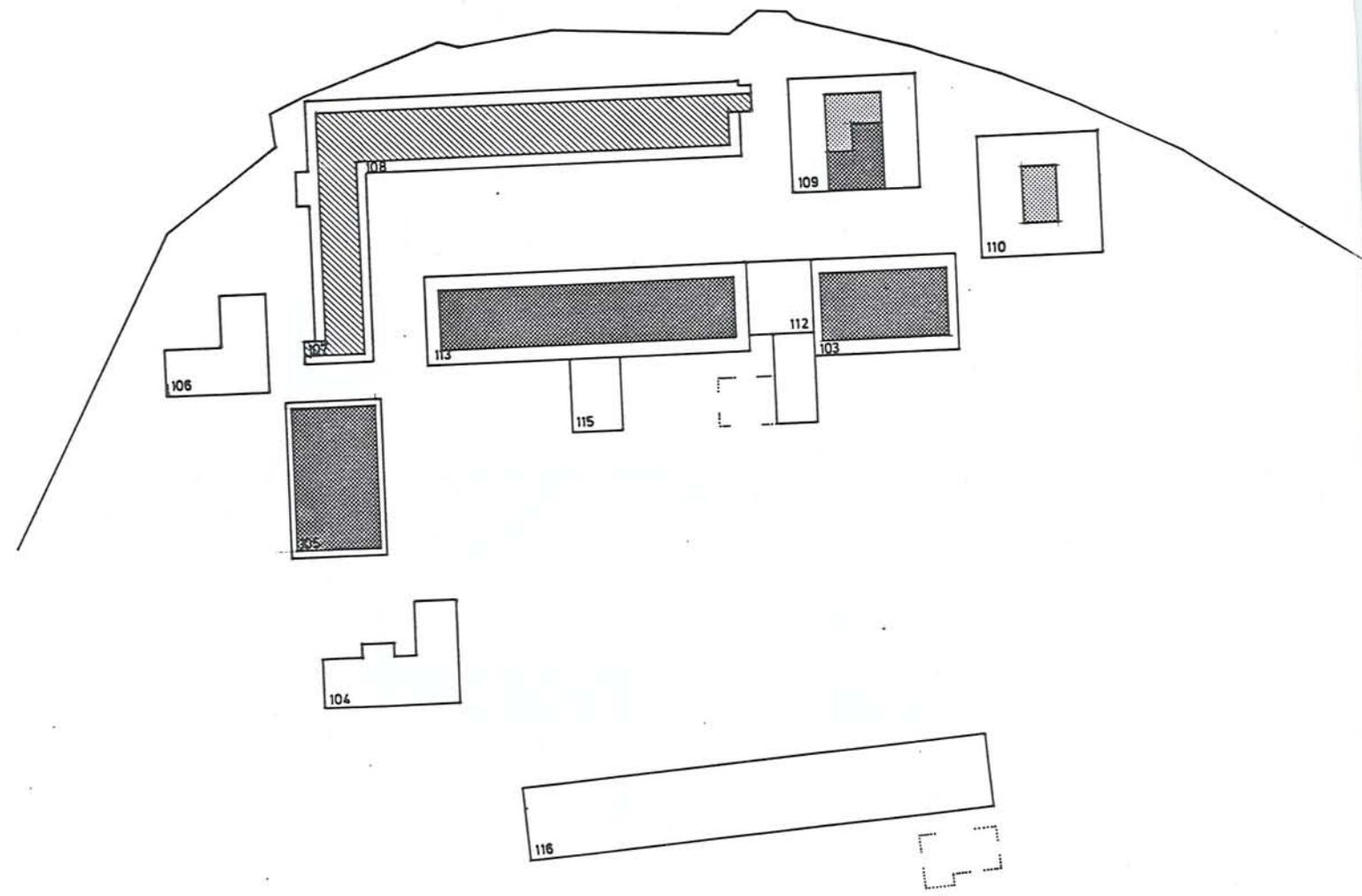
# Gemeinschaft Hard.

## KONZEPT NUTZUNG

NUTZUNGSARTEN  
3. OBERGESCHOSS  
1. BEZW. 2. DACHGESCHOSS

M 1:1000  
PLNR. 5

-  W WOHNEN
-  A ARBEITEN
-  LK LAGER KELLER
-  LD LAGER DACH
-  K KELLER
-  E ESTRICH
-  G GEMEINSCHAFTSRÄUME GHAG
-  T TECHN. RÄUME GHAG



KONZEPT NUTZUNG

NUTZUNGSARTEN

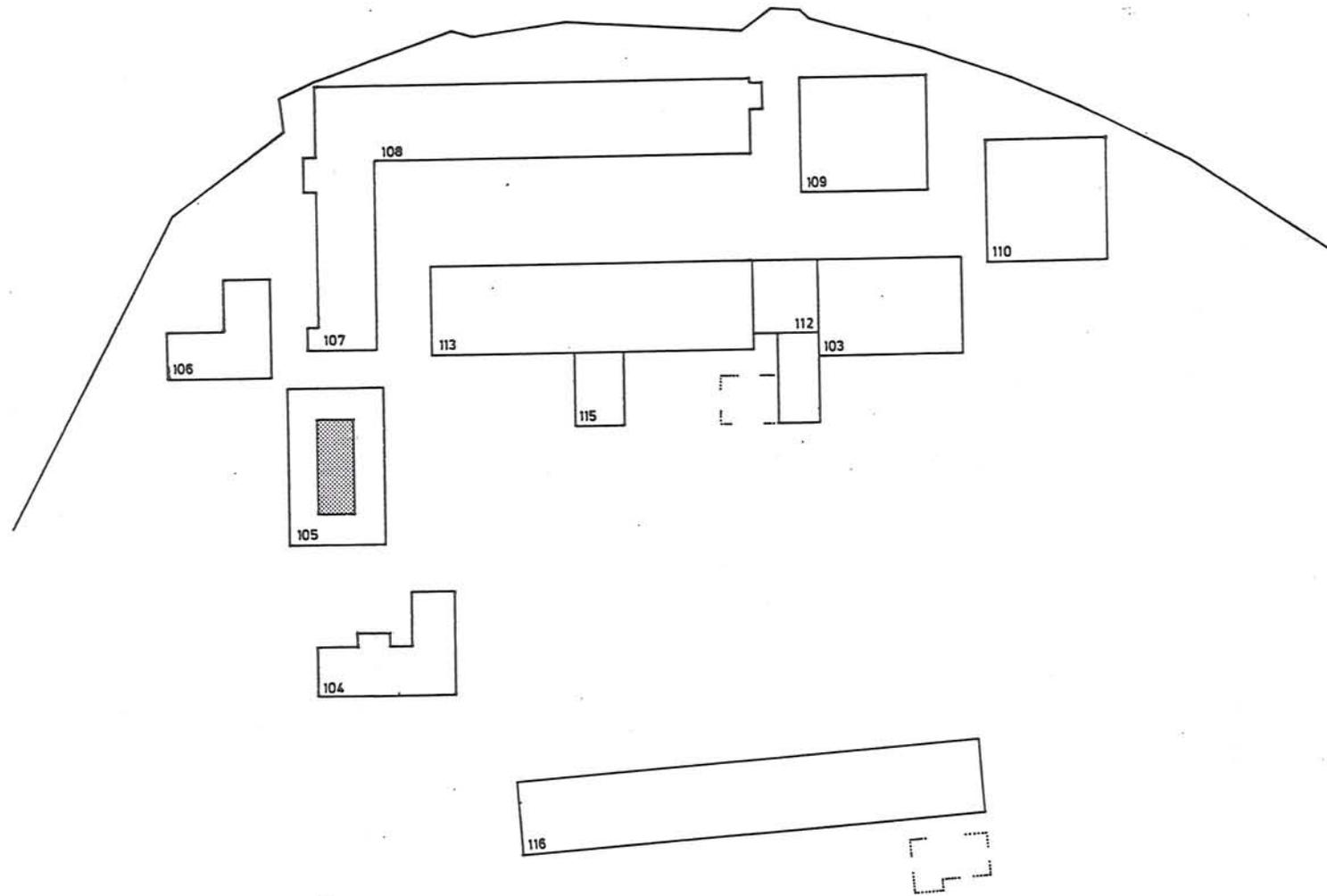
4. OBERGESCHOSS

2. DACHGESCHOSS

M 1:1000

PL.NR. 6

-  W WOHNEN
-  A ARBEITEN
-  LK LAGER KELLER
-  LD LAGER DACH
-  K KELLER
-  E ESTRICH
-  G GEMEINSCHAFTSRÄUME GHAG
-  T TECHN. RÄUME GHAG



*Handwritten initials:* R H's

Richtlinien für die architektonische Um- und Neugestaltung der Hard

Ausgangspunkt und Grundlage für die Richtlinien zur Neugestaltung der Hard bildet die von der Stadt erarbeitete Schutzverordnung.  
Die Gestaltungsrichtlinien ergänzen die Bestimmungen der Schutzverordnung im Sinne einer näheren Präzisierung der architektonischen Massnahmen und Mittel im Umgang mit dem Bestehenden.

- Ziel:
- Erhaltung der Einheit der Anlage im Sinne einer Ganzheit (Ensemble)
  - Koordination und Abstimmung der architektonischen Elemente
  - Sichtbarmachen der Interventionen im Sinne eines Dialoges zwischen Neu und Alt

- Mittel:
- Festlegen der Gestaltungskriterien und Interventionsstrategien im Umgang mit der bestehenden, schützenswürdigen Bausubstanz
  - Gegenseitiges Abstimmen der formalen Elemente, Materialien und Farbgebung zur Sicherstellung der Einheit des formalen Ausdrucks

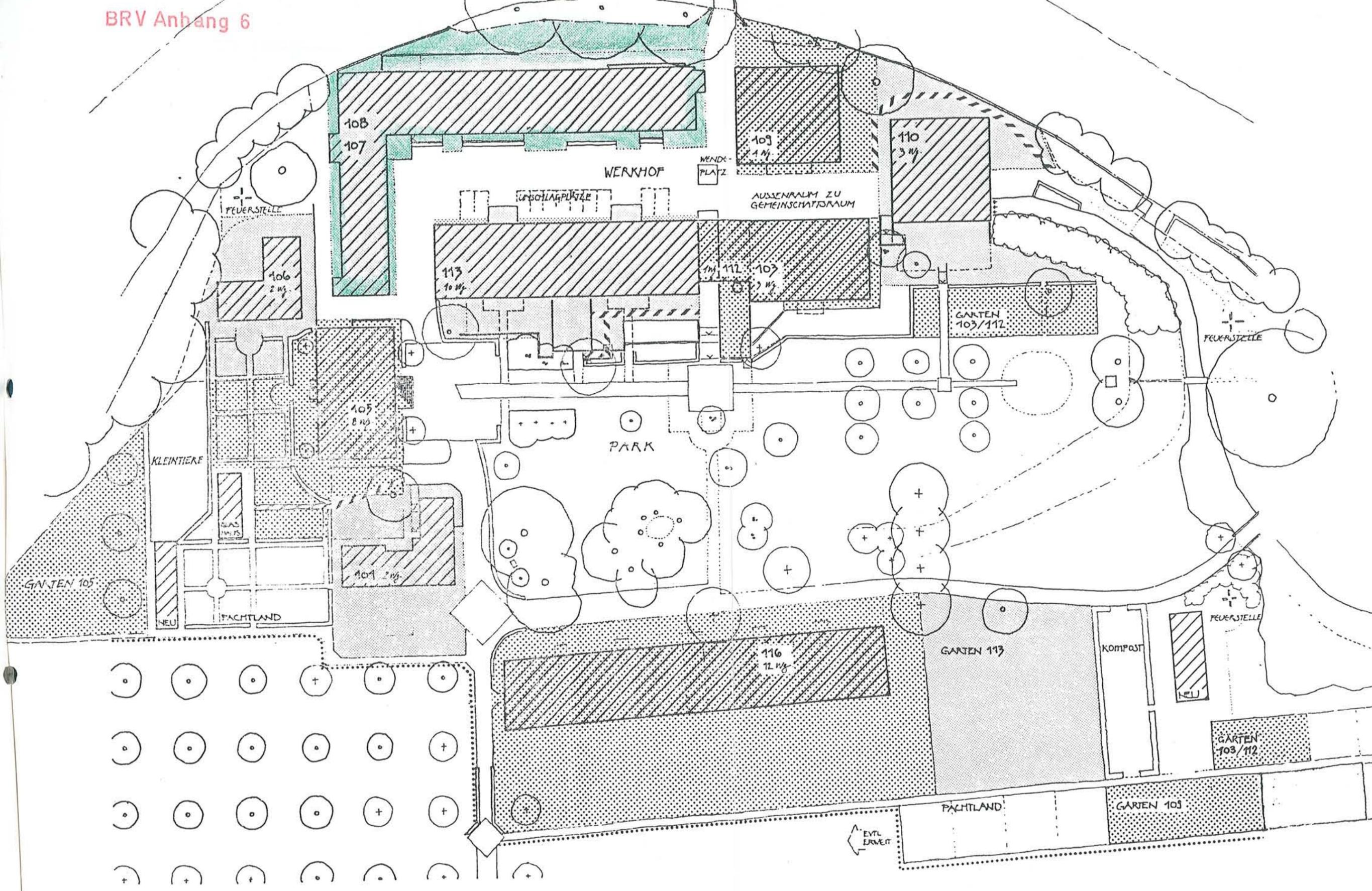
Thesen zur Neugestaltung des Erscheinungsbildes

1. Die unterschiedlichen Charakteristiken vom Hofraum und Parkraum sollen in ihrer Eigenart respektiert werden und müssen unterschiedlich behandelt werden.
2. Die Klarheit der Volumenkörper mit ihrem muralen Fassadenaufbau und den prägnanten Dachflächen sollen in ihrem Charakter weiterhin das Bild der Anlage bestimmen, d.h. bei Veränderungen im Bereich der Fassade soll der bisherige Charakter im Aufbau primär bleiben.
3. Bei der Transformation der Bauten für die neue Nutzung soll klar zwischen zwei Verhaltensarten unterschieden werden:
  - A) Einpassung im Sinne der traditionellen Formsprache und Kompositionsprinzipien (Symmetrien) auf der Basis der traditionellen Baukonstruktion.
  - B) An- oder Einfügen von "neuen Elementen", die sich in ihrer Formsprache deutlich unterscheiden und aktuelle Formvorstellungen und Bautechniken zum Ausdruck bringen und so die Um- und Neugestaltung sichtbar machen (Dialog Alt/Neu).  
Diese neuen Teile sollen so mit dem Bestehenden in Beziehung gebracht werden, dass das spätere An- und Einfügen sichtbar bleibt. Dies bedeutet, dass die Nahtstellen zwischen Alt und Neu formal klar als additives Anfügen oder als Einlagerung ausgebildet werden. Dieses Verhalten kommt dort zur Anwendung, wo durch die Nutzungsänderung der legitime Anspruch auf eine Transformation des Charakters des Baues vorliegt (Wohnen: verstärkter Aussenraumbezug).

Vorgehen: Die verschiedenen Architektenteams treffen sich während der Entwurfs- und Detaillierungsphase regelmässig und legen ihre Projekte vor.  
Durch gegenseitige Absprache soll versucht werden, die Entwurfsentscheidungen aufeinander abzustimmen (insbesondere Materialien, Konstruktion, Farbgebung).

Tr

7



GEMEINSCHAFT HARD AG  
 'PRIVATER AUSSENRAUM'

GRÜN-PLAN AG USTERSTR. 62 8620 WETZIKON

11.5.87

PLAN NO 1

- 'PRIVATE' FLÄCHEN PRO HAUSGRUPPE
- WEGRECHTE ZUGUNSTEN GM. HARD AG

*R*  
*Fu*

Wertquoten und Baurechtszins

Datum: 14.9.1987

Objekt-Bezeichnung		Baurechts- nehmer	Daten gem. Nutzungskonzept			Baurechtszins bei Baurechtsabgabe			
			Faktor	Bruttogeschossfläche effektive	Wertquote	Grund-BRZ	Betr'ko'- Anteil	TOTAL BRZ	
Gbde.	Nutzung heute			m2	m2	o/oo	17.-- Fr./J.	15.-- Fr./J.	32.-- Fr./J.
							je pro m2 gew. BGF		
Kol. 1	Kol. 2	Kol. 3	Kol. 4	Kol. 5	Kol. 6	Kol. 7	Kol. 8	Kol. 9	Kol. 10
							0	0	0
98	Lager	Abbruch	0,00	55	0	0,0	14.840	13.100	27.940
103+112, 2.0G	Fabrik/Büros	HG 103/112	0,90	965	873	76,2	0	0	0
112, EG + 1.0G	Lager/Heizung	bleibt bei GeHa	0,00	204	0	0,0	6.900	6.090	12.990
104	Wohnhaus	HG 104	0,78	522	406	35,5	21.300	18.800	40.100
105	Wohnhaus	HG 105	0,78	1.608	1.253	109,4	6.050	5.340	11.390
106	Wohnhaus	HG 106	0,80	444	356	31,1	45.660	40.290	85.950
107+108	Fabrik	HG 107/108	0,62	4.355	2.686	234,5	15.230	13.440	28.670
109	Wohnhaus	HG 109	0,85	1.058	896	78,2	11.440	10.100	21.540
110	Wohnhaus/Lager	HG 110	0,75	899	673	58,8	36.910	32.570	69.480
113	Fabrik	HG 113	0,93	2.327	2.171	189,6	580	510	1.090
115	Turbinenhaus	bleibt bei GeHa	0,25	137	34	3,0	35.750	31.550	67.300
116+117	Wohnhaus/Scheune	HG 116	0,76	2.773	2.103	183,7			
<b>Total alle Häuser</b>			<b>0,75</b>	<b>15.347</b>	<b>11.451</b>	<b>1.000,0</b>	<b>194.660</b>	<b>171.790</b>	<b>366.450</b>
<b>Grundlage:</b>		Beschluss der GV vom 11. 5. 87 (Nutzungskonzept)							
<b>Zusatzvereinbarung:</b>		Beschluss der GV vom 21. Sept. 87							
"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."									

Handwritten initials/signature

BRV Anhang 7

Gemeinschaft Hard AG  
14. September 1987

## Bestehende Mietverhältnisse

Von den Baurechtsnehmern sind die folgenden Mietverträge betr. RODURO AG bzw. betr. Neue Stüdli Plast AG zu übernehmen:

### RODURO AG (gem. Beschluss des Mietgerichts vom 21. Jan. 87)

Gbde	Gesch	IST-Nutzung	eff BGF m <sup>2</sup>	Gewicht	gew BGF m <sup>2</sup>	Mietanteil Fr/Mt
98	EG	Lager	60	1,0	60,0	367
103	EG	Härterei	306	1,2	367,2	2.247
103	1. OG	Büro	63	1,0	63,0	386
<b>Total RODURO AG</b>			<b>429</b>	<b>1,1</b>	<b>490,2</b>	<b>3.000</b>

### Neue Stüdli Plast AG (gem. Beschluss des Mietgerichts vom 8. Jan. 87)

Gbde	Gesch	IST-Nutzung	eff BGF m <sup>2</sup>	Gewicht	gew BGF m <sup>2</sup>	Mietanteil Fr/Mt
103	2. OG	Lager	306	1,0	306,0	899
103	3. OG	Estrich/Lager	190	0,4	76,0	223
107	UG	Stangenlager	104	0,5	52,0	153
108	UG	Lager	716	0,5	358,0	1.052
108	EG	Werkstatt	266	1,2	319,2	938
109	EG	Fabrikation	315	1,2	378,0	1.111
112	EG	Kunststoffmühle	62	1,0	62,0	182
112	2. OG	Büro	100	1,0	100,0	294
113	EG	Fabrikation	626	1,2	751,2	2.207
113	2. OG	Fabrikation	626	1,0	626,0	1.839
113	3. OG	Lager/Estrich	450	0,4	180,0	529
98	EG	Kühlraum	50	0,5	25,0	73
<b>TOTAL Neue Stüdli Plast AG</b>			<b>3.811</b>	<b>0,8</b>	<b>3.233</b>	<b>9.500</b>

Die Neue Stüdli Plast AG hat auf den 30. 9. 1987 gekündigt. Sofern nicht ordnungsgemäss geräumt wird ist dies Sache des Baurechtsgebers. Allfällige Mietzinse bei nicht zeitgerechter Räumung gehen an die Baurechtsnehmer gemäss obenstehender Aufstellung.

Fr P

			Übernahmepr. gem. BRV Art. 8, Abs. a dieser Betrag ist genau festgelegt			Anteil gem BRV Art. 8, Abs. b nach eff. Zahlen per 1 Okt. 87				TOTAL
										Übernahme- preis
Objekt-Bezeichnung Gbde.	Nutzung heute	Baurechts- nehmer	anteiliger Anlagewert	Umlage Handänd. (nach Kol. 4)	Total BRV Art. 8a Kol. 4+5	Umlage Erschliess. (nach WQ)	Umlage Betr'verl. (nach WQ)	Umlage wertv. Inv. (nach eff.)	Total BRV Art. 8b Kol. 7+8+9	Kol. 6+10
			Fr.	Fr.	Fr.	ca. Fr.	ca. Fr.	ca. Fr.	ca. Fr.	ca. Fr.
Kol. 1	Kol. 2	Kol. 3	Kol. 4	Kol. 5	Kol. 6	Kol. 7	Kol. 8	Kol. 9	Kol. 10	Kol. 11
98	Lager	Abbruch	21.000	105	21.105	0	0	0	0	21.105
103+112, 2.0G	Fabrik/Buros	HG 103/112	412.000	2060	414.060	8.662	6.462	0	15.124	429.184
112, EG + 1.0G	Lager/Heizung	bleibt bei GeHa	110.000	550	110.550	0	0	0	0	110.550
104	Wohnhaus	HG 104	324.000	1.620	325.620	4.035	3.011	0	7.046	332.666
105	Wohnhaus	HG 105	1.218.000	6.090	1.224.090	12.436	9.278	0	21.714	1.245.804
106	Wohnhaus	HG 106	243.000	1.215	244.215	3.535	2.637	0	6.172	250.387
107+108	Fabrik	HG 107/108	1.887.000	9.435	1.896.435	26.668	19.896	8.512	55.076	1.951.511
109	Wohnhaus	HG 109	220.000	1.100	221.100	8.889	6.632	0	15.521	236.621
110	Wohnhaus/Lager	HG 110	431.000	2.155	433.155	6.684	4.986	0	11.670	444.825
113	Fabrik	HG 113	797.000	3.985	800.985	21.552	16.079	0	37.631	838.616
115	Turbinenhaus	bleibt bei GeHa	135.000	675	135.675	341	254	0	595	136.270
116+117	Wohnhaus/Scheune	HG 116	315.000	1.575	316.575	20.882	15.578	0	36.460	353.035
					bis 1. 7. 87 ---->	90.672	67.804			
					1. 7. 87 bis 1. 10. 87 (ca.) ---->	23.000	17.000			
<b>Total alle Häuser</b>			<b>6.113.000</b>	<b>30.565</b>	<b>6.143.565</b>	<b>113.672</b>	<b>84.804</b>	<b>8.512</b>	<b>207.009</b>	<b>6.350.574</b>
<b>Grundstück</b>			<b>1.887.000</b>	<b>9.435</b>	<b>1.896.435</b>	<b>16.666</b>	<b>106.646</b>	<b>0</b>	<b>123.312</b>	<b>2.019.747</b>
<b>GESAMT-TOTAL</b>			<b>8.000.000</b>	<b>40.000</b>	<b>8.040.000</b>	<b>130.338</b>	<b>191.450</b>	<b>8.512</b>	<b>330.300</b>	<b>8.370.321</b>

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"> <li><b>1. Organisation und rechtlicher Struktur</b></li> <li><b>2. Abgabe im Baurecht</b></li> <li><b>3. Flächenangebot für Arbeiten und Lagern</b></li> <li><b>4. Anforderungen an gewerbliche Betriebe</b></li> <li><b>5. Gebäude 107, 108</b></li> <li><b>6. Zufahrt/Wegfahrt, Güterumschlag, Parkplätze</b></li> <li><b>7. Funktion der Gewerbekommission GK</b></li> </ul>
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche

Gebäude	UG (m <sup>2</sup> )	EG (m <sup>2</sup> )	1.OG (m <sup>2</sup> )	2.OG (m <sup>2</sup> )	DG (m <sup>2</sup> )
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

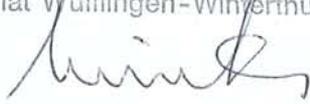
K = Keller

E = Estrich

gemäss Nutzungskonzept vom 30.1.86/8.2.86

Angaben in m<sup>2</sup> Bruttogeschossflächen

Oeffentlich beurkundet  
Winterthur, - 1. Okt. 1987  
Notariat Wülflingen-Winterthur



F. Winter,  
Urkundsbeamter



Zur Eintragung ins Grundbuch  
angemeldet

Winterthur, - 1. Okt. 1987  
Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

