

vom 12. November 2012

---

Sehr geehrte Damen und Herren Kantonsräte

Die Spezialkommission hat die Vorlage des Regierungsrates betreffend Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgießerei (Amtdruckschrift 12-47) vom 5. Mai 2012 in drei Kommissionssitzungen behandelt. An allen Sitzungen nahmen zusätzlich zu den Kommissionsmitgliedern Baudirektor Reto Dubach und Ueli Jäger von der Wirtschaftsförderung teil. Die dritte Sitzung wurde gemeinsam mit der Baufachkommission der Stadt Schaffhausen unter der Leitung von Grossstadtrat Josef Eugster und mit Teilnahme des städtischen Baureferenten Peter Käppler abgehalten. An dieser dritten Sitzung erhielt die Kommission zudem die Möglichkeit zum direkten Kontakt mit der Bauherrschaft, vertreten durch Karl Klaiber.

### **1. Vorgeschichte**

Die aktuelle Vorlage ist die zweite, die sich mit der Schaffung zusätzlicher Hallenkapazitäten in der Stadt Schaffhausen im Gebiet der ehemaligen Stahlgießerei beschäftigt. Mit Grundsatzbeschluss betreffend Realisierungsvariante «Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgießerei» vom 21. Februar 2011 beauftragte der Kantonsrat die Regierung mit 47 : 1, die Variante «Miete» – allenfalls verbunden mit einem Staatsbeitrag an die Investition – weiterzuverfolgen. Nachdem das ursprüngliche Projekt (Amtdruckschrift 10-70) nicht zustande gekommen war, legte die Regierung im vergangenen Frühling ein überarbeitetes und konkretisiertes Projekt vor. Jetzt liegen ein bauliches Vorprojekt sowie organisatorische Details – Finanzierung, Mietvertrag – vor.

Zusammenfassend sieht das aktuelle Projekt die Erstellung einer Dreifachsporthalle mit 480 fixen Sitzplätzen (gegenüber 4000 mobilen Sitzplätzen im alten Projekt) durch eine private Bauherrschaft vor, dessen Miete durch Kanton und Stadt (zu 68,8 Prozent respektive 31,2 Prozent) sowie die Unterstützung der Sanierung der Veranstaltungshalle Stahlgießerei durch eine einmalige Zahlung von 3 Mio. Franken aus dem Generationenfonds (vom Kantonsrat im Rahmen des Budgetbeschlusses am 19. November 2012 bereits bewilligt).

### **2. Präsentation des Projektes/Eintretensdebatte**

Regierungsrat Reto Dubach und Ueli Jäger von der Wirtschaftsförderung präsentierten der Kommission die Ausgangslage und das Projekt. Es wurde festgehalten, dass für das BBZ zusätzliche Hallenkapazitäten von 76 Wochenstunden, für das KV Schaffhausen 30 Wochenstunden und für die Schaffhauser Sonderschulen 10 Wochenstunden zu beschaffen sind. Einerseits können bereits heute Sportlektionen aus Platzgründen nicht oder nur mit grossem Zusatzaufwand auswärts durchgeführt werden, andererseits muss die Stadt in Zukunft an den Kanton vergebene Hallenkapazitäten für sich selber nutzen. Insgesamt besteht ein ausgewiesener Bedarf von Kanton und Stadt nach Kapazitäten für 165 Wochenstunden – was in etwa der realistischen Leistungsfähigkeit von 3 Turnhallen entspricht. Betreffend Veranstaltungshalle wurde auf das vollständige Fehlen und den Bedarf nach einer solchen hingewiesen. Mit dem Projekt «Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgießerei» können diese Missstände zeitnah behoben werden. Zusätzliche Hallenkapazitäten kämen auch den Vereinen und dem Breitensport zugute, denen die Hallen in den Randstunden zur Verfügung stünden.

Die Vertreter der Fraktionen äusserten sich unisono positiv zur Vorlage und sprachen sich für Eintreten aus. Die Möglichkeit, an einem so zentral gelegenen Ort Sport- und Veranstal-

tungshallen zu erhalten, wurde von allen Seiten begrüsst. Eine Minderheit zeigte sich in Sachen Dreifachsporthalle skeptisch bezüglich einseitiger Fokussierung auf die Mietvariante.

### 3. Detailberatung inklusive gemeinsame Sitzung mit städtischer Baufachkommission

Die Veranstaltungshalle Stahlgiesserei, die nur insofern zur Vorlage gehört, als dass ihr Zugangsbauwerk (Querhalle) das gleiche ist wie das der Dreifachsporthalle, gab wenig zu bereden. Von mehreren Seiten wurde der Bedarf nach einer solchen Halle ausgedrückt. Nicht Bestandteil der Vorlage ist der Investitionsbeitrag an deren Erstellung, der aus dem Generationenfonds bezahlt wird. Dennoch hat die Kommission **einstimmig** beschlossen, dem Kantonsrat zuhanden der Budgetdebatte zu empfehlen, dem Projekt aus dem Generationenfonds 3 Mio. Franken zugutekommen zu lassen.

Die Detailberatung betreffend Dreifachsporthalle (und Zugangsbauwerk Querhalle) drehte sich an der ersten Sitzung hauptsächlich um die Fragen Eigeninvestition/Kauf/Miete. Diverse Fragen dazu wurden gestellt und ihre Beantwortung auf die zweite Sitzung versprochen. Von Anfang an machten Baudirektor Reto Dubach und Ueli Jäger klar, dass die heutige Eigentümerschaft nicht gewillt ist, die Unwägbarkeiten und Komplikationen eines Ausschreibungsverfahrens (mehrere Planer, zeitliche Verzögerung, Vernichtung der Investitionen in die bisherige Planungen) auf sich zu nehmen, da sie das Projekt als Einheit betrachtet und die Anzahl Schnittstellen möglichst tief halten will.

An ihrer zweiten Sitzung hat die Kommission aufgrund der inzwischen eingetroffenen Antworten auf ihre Fragen mit **7 : 1** bei einer Enthaltung beschlossen, die Variante «Kauf» nicht weiterzuverfolgen. Zu betonen ist, dass die Variante Eigeninvestition am Standort Stahlgiesserei immer ein rein hypothetisches Rechnungsmodell war, deren Realisierungsmöglichkeit de facto gegen null tendierte. Einzig die Möglichkeit «Bau durch die private Bauherrschaft und nachmaliger Kauf durch die öffentliche Hand» schien einigen Kommissionsmitgliedern prüfenswert.

Die Kommission diskutierte den Mietvertrag intensiv und regte einige Änderungen an (Mindestvertragsdauer/Kündigung, Reinigung, Nebenkosten, Schliessanlage), die auf die Folgesitzung in den Mietvertrag übernommen wurden.

Vonseiten der kantonsrätlichen Spezialkommission aber auch vonseiten der städtischen Baufachkommission wurde die Prüfung eines Vorkaufsrechts (nur Dreifachsporthalle) gewünscht, die Bauherrschaft zeigte sich bereit dazu. Die Prüfung des Vorkaufsrechts zeitigte folgende Ergebnisse:

- Ein Vorkaufsrecht kann nur über maximal 25 Jahre im Grundbuch vorgemerkt werden (Mietdauer 30 Jahre);
- Das Vorkaufsrecht muss innert drei Monaten seit Kenntnis des Verkaufs an einen Dritten ausgeübt werden (Probleme betreffend schnelle Handlungsfähigkeit Kanton und Stadt).

Auf dem Zirkularwege hat die Kommission mit **6 : 0** bei zwei Enthaltungen beschlossen, den Punkt Vorkaufsrecht nicht weiterzuverfolgen. Die Baukommission der Stadt hat es der kantonsrätlichen Spezialkommission an ihrer letzten Sitzung gleichgetan. Die mietrechtliche Absicherung für Kanton und Stadt sind insofern dennoch gewährleistet:

- (1.) Wurde der Mietvertrag im Rahmen der Kommissionsarbeit um eine einseitige Verlängerungsoption am Ende der Mietdauer ergänzt;
- (2.) Wird der Mietvertrag im Grundbuch eingetragen und er ist damit unabhängig von der Eigentümerschaft;
- (3.) Kann ein Vermieter bei einem im Grundbuch vermerkten Mietvertrag von Gesetzes wegen keinen Eigenbedarf geltend machen.

#### 4. Empfehlung an den Kantonsrat

Der vorliegende Beschluss umfasst einen jährlich wiederkehrenden Verpflichtungskredit für Mietzinsen zur Nutzung der geplanten Hallen (Dreifachsporthalle und Zugangsbauwerk) in der Höhe von jährlich maximal 766'000 Franken. Damit verbunden sind jährlich wiederkehrende Betriebs-, Hauswarts- und Verwaltungskosten von maximal 239'000 Franken sowie einmalige Kosten für die Anschaffung von mobilen/festen Geräten für 255'000 Franken. Für diesen Betrag erhält der Kanton eine speziell auf die Bedürfnisse des Schul-, Breiten und Vereinssports zugeschnittene Sporthalle in wenigen Gehminuten Entfernung des BBZ. Der Standort liegt an einem mit dem öffentlichen Verkehr bereits gut erschlossenen zentrumsnahen Gebiet. Die Halle bietet zudem eine massvolle Zuschauerkapazität für regionale Meisterschafts- und Schauwettkämpfe und ist durch ein Verbindungsbauwerk direkt mit der attraktiven Veranstaltungshalle Stahlgießerei verbunden, die dem Kanton an 30 Nutzungstagen pro Jahr kostenlos zur Verfügung steht.

Die Kommission empfiehlt Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren Kantonsräte, mit **8 : 0** bei einer Enthaltung, dem Kreditbeschluss betreffend Miete und Ausstattung der Dreifachsporthalle zuzustimmen.

Für die Spezialkommission:

*Matthias Frick (Präsident)*  
*Andreas Bachmann*  
*Franz Baumann*  
*Bernhard Egli*  
*Samuel Erb*  
*Daniel Fischer*  
*Thomas Hauser*  
*Beat Hedinger*  
*Erwin Sutter*

#### **Anhänge:**

- Mietvertrag
- Belegungsplan
- Beantwortung offener Fragen SPK KR
- Kostenvergleich Sporthallen (Investitionskosten)
- Kostenvergleich Sporthallen (Mietkosten bei unterschiedlichen Vertragsdauern)

# Entwurf Mietvertrag

## Dreifachsport- und Querhalle Stahlgiesserei Mühlentalstrasse 80, 8200 Schaffhausen

(Stand November 2012)

*Korrekturen gegenüber ursprünglicher Version grün/kursiv*

Die Parteien

Zwischen der Verwaltungsgesellschaft der Stahlgiesserei Schaffhausen:

Verwaltungsgesellschaft Mühlental  
Gabl AG / Klaiber Immobilien AG  
c/o Klaiber Immobilien AG  
Postfach 174  
8203 Schaffhausen

– nachstehend „**Vermieterin**“ genannt –

und

1. Kanton Schaffhausen, vertreten durch Regierungsrat Dr. Reto Dubach, Vorsteher des Baudepartements Schaffhausen, Beckenstube 7, 8200 Schaffhausen

2. Einwohnergemeinde Schaffhausen, vertreten durch Stadtrat Peter Kämpfer, Baureferat, Stadthaus, 8200 Schaffhausen.

– nachstehend „**Mieterin**“ genannt –

## Inhalt

1. Mietobjekte .....	3
2. Verwendungszweck Dreifachsporthalle oder Zweck der Gebrauchsüberlassung.....	3
3. Verwendungszweck Querhalle .....	3
4. Allgemeines.....	3
5. Gebrauch der Mietsache .....	4
6. Reinigung der Mietobjekte .....	4
7. Mietbeginn.....	4
8. Mietzins .....	4
9. Mehrwertsteuer .....	4
10. Werterhaltende und wertvermehrnde Aufwendungen / Mehrleistungen bzgl. Grundausbau.....	5
11. Mindestvertragsdauer / Kündigung .....	5
12. Nebenkosten .....	5
13. Versicherungen .....	6
14. Beschränkung der Haftung .....	6
15. Übergabe des Mietobjektes / Mängelrüge.....	6
16. Wahrung der Eigentumsrechte .....	7
17. Schliessanlagen .....	7
18. Kleiner Unterhalt.....	7
19. Beschriftungen, Reklametafeln und Leuchtschrift .....	7
20. Rückgabe des Mietobjektes.....	7
21. Schriftform .....	8
22. Zustelldomizil.....	8
23. Salvatorische Klausel .....	8
24. Vertragsbestandteile.....	8
25. Gerichtsstand .....	8
26. Schlussbestimmungen.....	9

## **1. Mietobjekte**

Die Vermieterin vermietet der Mieterin die in seinem Eigentum stehende Dreifachsporthalle vollständig und die Querhalle zur gemeinsamen, gleichberechtigten Nutzung zwischen Mieterin und Vermieterin.

Die Mietobjekte sind im beigefügten Plan vom..., Massstab 1: ..., rot umrandet dargestellt. Massgebend für die Definition der Mietobjekte sind die beiliegenden Grundrisspläne mit farbiger Kennzeichnung der Nettomietflächen und Angabe der m<sup>2</sup> pro Raumeinheit, welche einen integrierenden Bestandteil zu diesem Mietvertrag bilden.

## **2. Verwendungszweck Dreifachsporthalle oder Zweck der Gebrauchsüberlassung**

Die Mieterin benützt die Mieträumlichkeiten als Sporthalle (mit Tribüne, Gymnastik-, Theorieraum, Garderoben, Kraftraum, Raum für die Hauswartung). Jeweils mit den dazugehörigen Nebenräumen.

Die Dreifachsporthalle steht der Mieterin für den Schul-, Vereins- und Breitensport sowie für Veranstaltungen zur alleinigen uneingeschränkten Nutzung zur Verfügung. Zur Benutzung mit eingeschlossen sind die mit dem Bau fest verbundenen Installationen.

Für die mobilen Sport-Einrichtungen (z.B. Sportgeräte) hat die Mieterin aufzukommen; sie stehen in deren Eigentum.

Die Mieterin ist berechtigt, in der Dreifachsporthalle Veranstaltungen durchzuführen oder die Sporthalle Dritten gegen Entgelt für Veranstaltungen zur Verfügung zu stellen. Solche Veranstaltungen können auch nicht sportliche Aktivitäten umfassen.

## **3. Verwendungszweck Querhalle**

Die Querhalle steht der Mieterin als Zugangs- und Eingangsbereich zur uneingeschränkten Nutzung zur Verfügung. Zur Benutzung mit eingeschlossen sind die mit dem Bau fest verbundenen Installationen.

Veranstaltungen jeglicher Art sind jeweils zwischen der Mieterin und der Vermieterin abzusprechen. Die Mieterin und die Vermieterin sind gleichberechtigt und dürfen die Querhalle für dieselbe Anzahl Tage für Veranstaltungen nutzen. Die Vermietung an Dritte gegen Entgelt ist der Mieterin und der Vermieterin erlaubt. Die Nettoerträge werden nach Abzug aller Aufwendungen je hälftig zwischen der Mieterin und der Vermieterin aufgeteilt.

Über die ordentlichen Nebenkosten hinausgehende Aufwände (z.B. Sonderreinigung, Betreuungspersonal) für Veranstaltungen des jeweiligen Nutzers und von Dritten werden dem jeweiligen Nutzer separat verrechnet.

## **4. Allgemeines**

Die Mieterin verpflichtet sich, die Mietobjekte nur zum vertraglich vereinbarten Zweck zu gebrauchen. Jede Änderung oder jede Unterbrechung der Benützung zum vertragsgemässen Gebrauch bedürfen der vorgängig einzuholenden schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

## 5. Gebrauch der Mietsache

Beabsichtigt die Mieterin besonders schwere Gegenstände oder Geräte, die Lärm oder Erschütterungen verursachen können, in die Mietlokalitäten einzubringen, so ist vorgängig zur Abklärung der notwendigen Tragfähigkeit der Böden oder allfälliger Auswirkungen für das gesamte Mietobjekt die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen. Die Mieterin ist in jedem Fall verpflichtet, sämtliche notwendigen und zweckdienlichen Massnahmen zu treffen, welche Schallübertragungen und Erschütterungen verhindern. Für diesbezügliche Schäden haftet die Mieterin ausschliesslich.

Der Zugang zur Wohnüberbauung etc. sowie die Durchfahrt oder sonstige freie Plätze, dürfen nicht zur Ablagerung von Gegenständen und Waren irgendwelcher Art benützt werden. Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den von der Vermieterin in Absprache mit der Mieterin bestimmten Orten und in zweckmässiger Weise aufbewahrt werden.

## 6. Reinigung der Mietobjekte

Dreifachsporthalle/Querhalle: Die ordentliche Reinigung der *Dreifachsporthalle und der Querhalle* erfolgt über die Mieterin selbst und auf deren Kosten. Sie ist im Mietzins nicht enthalten.

*Reinigungen der Querhalle, die nach Nutzungen der Veranstaltungshalle notwendig sind, werden durch die Vermieterin (Verwaltungsgesellschaft Mühlental) veranlasst. Vorzugsweise wird das Reinigungsinstitut der Mieterin (bspw. BBZ) beauftragt oder bei Kapazitätsengpässen eine Drittfirma engagiert. Die Reinigungskosten werden den jeweiligen Nutzern der Veranstaltungshalle in Rechnung gestellt.*

## 7. Mietbeginn

Als Mietbeginn vereinbaren die Parteien den 1. des Folgemonats nach der Bauabnahme der Dreifachsport- und Querhalle Stahlgiesserei durch die Bau- und Feuerpolizei.

Der mieterspezifische Ausbau durch den Kanton und die Stadt beginnen mit der Unterzeichnung des vorliegenden Mietvertrags.

## 8. Mietzins

Der Nettomietzins beträgt jährlich [1'021'649.-] Franken. Die Nebenkosten für Heizung, Warmwasser, Elektrizität, Hauswartung und sämtliche weitere Betriebskosten werden à Konto verrechnet, die Schlusszahlung erfolgt nach jährlicher effektiver Abrechnung. Der Mietzins gilt ab Mietbeginn als indexiert. Massgebend ist der aktuelle Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik bei Mietbeginn. Der Index beträgt [Indexstand]. Die Anpassung des Mietzinses an die Indexänderung kann jährlich auf den 1. Januar verlangt werden, erstmals am 1. Januar [Jahreszahl]. Als neuer Index gilt dabei der Indexstand vom November des Vorjahres. Die Parteien sind berechtigt, Mietzinsanpassungen nach folgender Formel zu verlangen:

$$\frac{\text{neuer Index}}{\text{Index bei Vertragsabschluss}} \times \text{Anfangsmietzins} = \text{neuer Mietzins}$$

Der Mietzins ist jeweils bis zum 30. Juni für das ganze, laufende Jahr zu entrichten.

## 9. Mehrwertsteuer

Der Mietzins versteht sich ohne Mehrwertsteuer. Die Mietobjekte sind nicht optiert. Zusätzlich zur Miete ist somit kein Mehrwertsteuersatz fällig.

## 10. Werterhaltende und wertvermehrnde Aufwendungen / Mehrleistungen bzgl. Grundausbau

- 10.1 Die Vermieterin ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten. Sämtliche werterhaltenden Aufwendungen der Vermieterin sind innerhalb des unter Ziffer 8 vereinbarten Mietzinses enthalten.
- 10.2 Investitionen für vorgenommene wertvermehrnde Aufwendungen und Mehrleistungen der Vermieterin sowie für Kosten von vorgenommenen umfassenden Überholungen, zu denen die Mieterin jeweils vorgängig ihr Zustimmung erteilt hat, berechtigen die Vermieterin, auch während der festen Vertragsdauer, zu einer Erhöhung des Mietzinses unter Anwendung eines angemessenen Satzes für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt im Rahmen der mietrechtlichen Bestimmungen. Solche Anpassungen sind der Mieterin unter Einhaltung einer dreimonatigen Anzeigefrist auf einen beliebigen Monatsersten mit amtlichem Formular mitzuteilen.

## 11. Mindestvertragsdauer / Kündigung

Der Mietvertrag wird als unbefristeter Vertrag im Sinne von Art. 255 Abs. 3 bzw. Art. 266a OR mit einer Mindestvertragsdauer von 30 Jahren abgeschlossen.

Das Mietverhältnis wird für einen Zeitraum von 30 Jahren fest abgeschlossen.

Es beginnt am: .....

und endet am:.....*kündigungslos*

*Die Vermieterin gewährt der Mieterin bis spätestens zwei Jahre vor Ende der Laufzeit dieses Mietverhältnisses eine einseitige Option auf Verlängerung des Vertrages um weitere fünf Jahre zu gleichen Konditionen. Die einseitige Optionsausübung hat schriftlich bis zum ..... zu erfolgen.*

## 12. Nebenkosten

Im Nettomietzins nicht inbegriffen und von der Mieterin separat nach dem tatsächlich anfallenden Aufwand zu bezahlen, sind sämtliche Nebenkosten, nämlich

- Kosten für Beheizung und Warmwasseraufbereitung, bestehend aus Brennstoff, Stromkosten für Brenner und Umwälzpumpen, die Bedienung und Betreuung der Heizanlage inkl. Reinigungen und Abfall- bzw. Schlackenbeseitigung, der Kaminfeger allfälliger Service von Wärmezählern, Versicherungsprämien für *Heizungsanlagen*, *Gebühren für Kontrollen* durch die Behörden, *Revisionen von Heizungsanlagen*, Brennerserviceverträge, Verbrauchserfassung;
- Geräteservice und Betriebskosten für Hauswartungsmaschinen;
- Gebühren für Abwasser- und Kanalisationsgebühren;
- Radio und TV-Gebühren;
- Kehrrichtabfuhr, Entsorgung, Wartung und Reinigung oder Miete von Entsorgungsanlagen;
- Kanalreinigung und ähnliche Wartungsarbeiten;
- Stromverbrauch, Salz und Service für Enthärter für Wasseraufbereitung;
- Wasserverbrauch sowie Wechseln von Filtern der Hauswasserzuleitung;
- Service für Sprinkler und Brandmeldeanlagen;
- Lüftungs- und Klimaanlage-Service, Wechseln von Luftfiltern, Reinigung der Kanäle, Stromverbrauch, Bedienung und Betreuung der Anlage etc.

- Serviceabonnemente für Liftanlagen, Hebebühnen, Tor- und Türantriebe und ähnliche Anlagen;
- Stromkosten für allgemein benutzte Flächen und Räume, wie Umgebung, Beleuchtung für öffentliche Passagen, Fussgängerpromenade, Zufahrten oder allgemeine Räume wie Korridore und übrige Nebenräume sowie allgemeine Leuchtreklamen oder Beschriftungen;
- Reinigung aller Flächen wie Passagen, Anlieferungen, Treppenhäuser, allgemeine Räume wie Korridore, Luftschutzräume und übrige Nebenräume sowie Fassadenreinigung;
- Pflege der allgemeinen Umgebung inkl. Bepflanzung (inkl. fachgerechte Pflege Bäume, Sträucher);
- Schnee- und Eisräumung;
- Notwendige Reinigung und Unterhalt aller Signalanlagen, Hinweistafeln, Wegweiser;
- Bewachungsdienst und Gebäudeleitsystem;
- *Hauswartungsarbeiten, die nicht unter Ziffer 6 geregelt sind;*
- Anteil Gebäudeversicherungsprämie gemäss Ziffer 13 nachfolgend;

### **13. Versicherungen**

Die Versicherung der Mietliegenschaft gegen Feuer, Wasser und Elementarschäden ist Sache der Vermieterin. Allfällige Mehrkosten für eingebautes Zubehör, welches sich im Eigentum der Mieterin befindet, gehen zu Lasten der Mieterin.

Der Mieterin obliegt es, auf eigene Kosten für die Versicherung ihrer Fahrnis (Maschinen, Einrichtungen, Waren und Vorräte, Möbel etc.) gegen Feuer, Wasser und Elementarschäden sowie Einbruch und Diebstahl zu sorgen, unabhängig davon, ob dieses in ihrem Eigentum oder im Eigentum eines Dritten steht (Leasing, Miete, Leihe, etc.). Ebenso obliegt der Mieterin der Abschluss einer Betriebsausfall-Versicherung.

Massgebend für die Abgrenzung zwischen Gebäude und Mobiliar sind die entsprechenden Normen der Versicherer sowie die Eigentumsabgrenzungen. Bei Unklarheiten ist das Schätzungsprotokoll des Gebäudeversicherers massgebend.

### **14. Beschränkung der Haftung**

Die Mieterin hat gegenüber der Vermieterin keinen Anspruch auf Ersatz von unmittelbaren oder mittelbaren Schäden, die ihr aus einer Unterbrechung oder aus Einschränkungen der Versorgung mit Strom, Gas, Wasser oder Wärme erwachsen, sofern die Schäden nicht durch Nachlässigkeit der Vermieterin verursacht worden sind.

Die Vermieterin haftet für keinerlei Schäden, die der Mieterin dadurch entstehen, dass sie die aufgeführten Versicherungen nicht oder mit ungenügender Deckung abgeschlossen hat.

Die Mieterin sorgt für die Einhaltung aller einschlägigen gesetzlichen Vorschriften bei der Ausübung ihrer Tätigkeit. Sie sorgt für die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen, trifft die notwendigen baulichen Massnahmen für ihren Betrieb und sorgt für deren Unterhalt und schonenden Umgang im Zusammenhang des üblichen Betriebs als Schule und Kindergarten. Für Schäden, die sich aus der Nichtbeachtung dieser Pflichten ergeben, haftet ausschliesslich die Mieterin.

### **15. Übergabe des Mietobjektes / Mängelrüge**

Die Vermieterin übergibt das Mietobjekt im der am vereinbarten Übergabetermin mit einem Protokoll. Der innere bauliche Zustand entspricht nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien dem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand des Mietobjektes.

## **16. Wahrung der Eigentumsrechte**

Die Mieterin ist dafür verantwortlich, dass die von den zuständigen Stellen erlassenen Vorschriften und Richtlinien von ihren Mitarbeitern, Lieferanten, Untermietern usw. befolgt werden.

Die Vermieterin ist berechtigt, nach kurzfristiger Voranzeige zur Wahrung der Eigentumsrechte sowie für Unterhalt und Überwachung der Infrastrukturanlagen die Mieträume zu den üblichen Geschäftszeiten zu betreten. Bei Abwesenheit der Mieterin sind die Schlüssel zur Verfügung zu halten. Vorbehalten bleiben Fälle von Dringlichkeit.

## **17. Schliessanlagen**

Das hausinterne Schliesswesen wird *auf Kosten der Vermieterin nach den Bedürfnissen der Mieterin erstellt*.

Schliessanlagen und Schlüssel *bleiben* im Eigentum der Vermieterin. *Verloren gegangene oder bei Mietende fehlende Schlüssel* sind von der Mieterin auf eigene Kosten zu ersetzen, wobei es der Vermieterin freisteht, *bei Mietende* die Schliessanlage und die Schlüssel zu Lasten der Mieterin zu ersetzen oder ändern zu lassen.

## **18. Kleiner Unterhalt**

Der Mieterin obliegen die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Ausbesserungen sowie der kleine Unterhalt bis zum Betrag von 2'000.- Franken pro Einzelfall.

## **19. Beschriftungen, Reklametafeln und Leuchtschrift**

Beschriftungen, Reklametafeln und Leuchtschriften dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin und nur an den von ihr bezeichneten Orten angebracht werden. Die Genehmigung der Vermieterin erstreckt sich auf Grösse, Farbe, Form und Material. Die Mieterin haftet im Falle einer Inanspruchnahme der Vermieterin (Werkeigentümerhaftung, Nachbarrecht etc.), soweit die Haftung auf Beschriftungen, Reklametafeln und Leuchtschriften zurückgeführt wird. Ausserdem sind anschliessend die Bewilligungen seitens der Behörden beizubringen.

## **20. Rückgabe des Mietobjektes**

Auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt - vorbehältlich abweichender schriftlicher Vereinbarung und vorbehältlich ordentlicher Abnutzung - im ursprünglichen Zustand - entsprechend dem Zustand bei Mietbeginn gem. Ziffer 7 vorstehend zurückzugeben. Weiterführende Mieterausbauten sind, falls die Vermieterin dies verlangt, auf den Übergabezeitpunkt fachmännisch in den ursprünglichen Zustand (Basis Übergabe des Mietobjektes) zurückzusetzen.

Verzichtet die Vermieterin darauf, von der Mieterin die Entfernung obiger Mieterausbauten (ganz oder teilweise) zu verlangen, so ist die Mieterin verpflichtet, diejenigen Mieterausbauten, deren Entfernung nicht verlangt wird, unverändert in den Mietlokalitäten zu belassen (vgl. Ziffer 15).

Das Mietobjekt ist im Übrigen einwandfrei gereinigt (inklusive Fenster, innen und aussen) und mit dem vollständigen Schlüsselsatz der Vermieterin zurückzugeben. Über den Zustand des Mietobjektes bei Rückgabe wird ein Protokoll aufgenommen.

## **21. Schriftform**

Jede Änderung oder Ergänzung des vorliegenden Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form (rechtsgültige Unterschrift beider Vertragsparteien).

## **22. Zustelldomizil**

Bis zum Widerruf durch eingeschriebenen Brief an die andere Partei gelten die nachfolgenden Adressen als rechtsgültiges Zustelldomizil der Vertragsparteien:

Zustelldomizil der Mieterinnen:

Kanton Schaffhausen  
Baudepartement  
Beckenstube 7  
8200 Schaffhausen

Stadt Schaffhausen  
Baureferat / Immobilien  
Stadthaus / Krummgasse 2  
8200 Schaffhausen

Zustelldomizil der Vermieterin:

Verwaltungsgesellschaft Mühlental  
Gabl AG / Klaiber Immobilien AG  
c/o Klaiber Immobilien AG  
Postfach 174  
8203 Schaffhausen

## **23. Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam oder nichtig sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Im Falle der Ungültigkeit oder Nichtigkeit einer Vertragsbestimmung ist diese durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung so nahe wie möglich kommt. In gleicher Weise ist zu verfahren, wenn eine Vertragslücke offenbar wird.

## **24. Vertragsbestandteile**

Die nachfolgenden Dokumente bilden Bestandteile des vorliegenden Vertrages:

- Projektpläne vom 13.12.2011
- Baubeschrieb mit Kostenvoranschlag

## **25. Gerichtsstand**

Zuständig für die Beurteilung allfälliger Streitigkeiten aus dem vorliegenden Vertrag sind die ordentlichen Gerichte am Ort des Mietobjektes.

## 26. Schlussbestimmungen

26.1 Dieser Mietvertrag ist im Sinne von Art. 959 ZGB im Grundbuch vorzumerken.

Für die Vermieterin:

Schaffhausen, den ...

**Verwaltungsgesellschaft Mühletal  
Gabl AG Hoch- und Tiefbau**

Felix Rütimann, Mitglied des Verwaltungsrates

Für die Mieterin:

Schaffhausen, den ...

**Baudepartement Schaffhausen**

Dr. Reto Dubach, Regierungsrat

Schaffhausen, den ....

**Verwaltungsgesellschaft Mühletal  
Klaiber Immobilien AG**

Karl Klaiber, Mitglied des Verwaltungsrates

Schaffhausen, den ....

**Baureferat Stadt Schaffhausen**

Peter Käppler, Stadtrat

Stahlgiesserei: Belegungsplan «Dreifachsporthalle»

Anhang 2

Zeit	Montag			Dienstag			Mittwoch			Donnerstag			Freitag			Samstag	Sonntag
	H 1	H 2	H 3	H 1	H 2	H 3	H 1	H 2	H 3	H 1	H 2	H 3	H 1	H 2	H 3		
<b>Morgeneinheiten</b>																	
1 (7.45 - 8.30)																	
2 (8.35 - 9.10)																	
3 (9.35 - 10.20)																	
4 (10.25 - 11.10)																	
5 (11.15 - 12.00)																	
<b>Nachmittagseinheiten</b>																	
1 (13.05 - 13.50)																	
2 (13.55 - 14.40)																	
3 (14.55 - 15.40)																	
4 (15.45 - 16.30)																	
5 (16.35 - 17.20)																	
<b>Abendeinheiten</b>																	
1 (18.00 - 19.00)																	
2 (19.00 - 20.00)																	
3 (20.00 - 21.00)																	
4 (21.00 - 22.00)																	

	Anzahl Einheiten/Woche	Bemerkungen
bbz	76	(Anforderungen BBZ: 1.6 Hallen pro Woche = 76 Stunden)
kv	30	(Anforderung KV: mind. 3 Tage pro Woche = 30 Stunden)
shs	10	(Anforderung Schaffhauser Sonderschulen = 10 Stunden)
vk	14	(Nutzung für kant. Vereine am Wochenende)
rk	33	(Kant. Reserve unter der Woche)
vs	49	(Anforderung Vereine Stadt: = mind. 49 Stunden)
rs	25	(Nutzung für städt. Vereine unter der Woche und am Wochenende sowie Reserve)

↑  
Kodierung für Zellen

Zusammenfassung	Wochen pro Jahr	Anzahl Einheiten	prozentuale Aufteilung
Total pro Jahr	52	12324	100.0%
davon Kanton		8476	68.8%
davon Stadt		3848	31.2%

Spezialkommission des Kantonsrats

## „Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgiesserei Schaffhausen“

### Fragen & Antworten

- Sitzungen vom 24.08.2012 und 29.10.2012
- gemeinsame Sitzung mit der städt. Baufachkommission vom 12.11.2012

Von Baudepartement Kanton Schaffhausen / R. Dubach  
Wirtschaftsförderung Kanton Schaffhausen / U. Jäger, P. Schenk

Beilage revidierter Mietvertrag/Anhang 4 der Vorlage

Datum 21.11.2012

Die Hinweise der Spezialkommission des Kantonsrats sind seitens der Steuerungsgruppe und der Eigentümerschaft der Stahlgiesserei aufgenommen und gründlich diskutiert worden. Die diversen Gespräche und Abklärungen der Fragen haben u.a. ergeben, dass die Mietlösung als der beste Weg bestätigt werden konnte. Zudem werden weitere Themenfelder wie die Kosten, Finanzierung des Vorprojektes, die Belegungsplanung, der Nutzen für die Vereine, der Minimalausbaustandard, die Vergabe der Veranstaltungshalle, die Berücksichtigung von lokalen Unternehmern, die Energieversorgung, der Generationenfondsbeitrag oder die Übernahme des Baus nach der Vollendung in diesem Papier besprochen. Zudem sind Anpassungen im Mietvertrag vorgenommen worden.

### Mietlösung Sporthalle

- *Eigentumsrechtlich:* Die Stahlgiesserei gehört einer privaten Eigentümerschaft, welche das Gesamtareal ganzheitlich entwickeln wird. Auf Initiative des Kantons und der Stadt hat sich der Eigentümer bereit erklärt, Raum für den Bau einer Sporthalle zur Verfügung zu stellen.
- *Bauliche Voraussetzungen:* Die Geschichte der Stahlgiesserei zeigt, wie sich die Stahlgiesserei im Laufe der Zeit immer wieder an die neuen Produktionsansprüche von +GF+ angepasst hat und Werkhallen angebaut wurden. Die Hallen sind entsprechend ineinander verflochten und bilden ein komplexes Konstrukt. Die Herausforderung besteht darin, dieses Konstrukt sinnvoll, baulich umzunutzen und zu entwickeln unter Berücksichtigung denkmalschützerischer Ansprüche. Die Entwicklung des Areals wird von Synergien leben, indem Zugangsstrassen, Parkplätze, Hallenteile wie die Querhalle zur Erschliessung von Sport- und Veranstaltungshalle gemeinsam genutzt werden. Die verschiedenen Baukörper können nicht als einzelne Baukörper betrachtet werden. Die Mietlösung ermöglicht jedoch die Nutzung von Teilen des Areals durch Kanton und Stadt.
- *Ganzheitliche Planung:* Die Eigentümer des Areals haben den Anspruch, ganzheitlich und umfassend zu planen, um Synergien nutzen zu können und zusätzliche Schnittstellen zu vermeiden. Der Koordinationsaufwand bei einem derartigen Grossprojekt ist immens. Eine gezielte Auswahl von Planern und Architekten durch den Eigentümer ist daher sinnvoll, um insbesondere einen reibungslosen, effizienten und kostengünstigen Bau realisieren zu können. Eine Investitionslösung durch Kanton und Stadt verunmöglicht durch die notwendige internationale Ausschreibung und die darauf folgende Vielfalt der Unternehmen eine zeitliche und operative Koordination mit den parallel gelagerten Bauetappen.
- *Vorleistungen Eigentümer:* Die Planungen der Dreifachsporthalle sind weit fortgeschritten. Die Eigentümer haben einerseits den rechtsgültigen Quartierplan erstellen lassen und andererseits das bestehende Vorprojekt mitfinanziert. Ein grosser Teil dieser Vorleistungen würden bei einer Investitionslösung vernichtet, weil die Planungen neu aufgestellt werden müssten. Dies würde Mehrkosten verursachen, die in der Vergleichsrechnung zwischen der

Miet- und Investitionslösung nicht berücksichtigt worden sind. Die Vergleichsrechnung ist insofern und bzgl. der effektiven Machbarkeit einer Investitionslösung fiktiv.

- *Kosten:* Die Mietlösung hat den Vorteil, dass Gewissheit über die Kosten besteht. Sanierungskosten resp. werterhaltende Renovationsarbeiten fallen in die Verantwortung der Eigentümer. Lediglich wertvermehrende Massnahmen sind durch den Mieter zu bezahlen, sofern er die Zustimmung dazu gibt (vgl. Mietvertragsentwurf Absatz 10.2).
- *Ohne ewige Bindung:* Die Mietlösung erlaubt, dass der Mieter die Möglichkeit hat nach dem Zeitraum von 30 Jahren zu entscheiden, ob die Vereinbarung weitergeführt wird oder anderweitig Lösungen gesucht werden sollen. Eine Investitionslösung würde eine längerfristige Verpflichtung mit sich bringen.

### **Kosten der Sporthalle**

---

- *Mietkosten:* Die Mietlösung integriert alle – normalerweise oft „versteckten“ – Kosten und wirkt daher teuer. Die Betriebskosten wie Kosten für Energie, Strom, Wasser, Heizung, Unterhalt der Mietersache, Marketing, Verwaltung, Versicherung sowie die Kosten für den Hauswart sind in den Berechnungen mitberücksichtigt worden. Zudem beinhalteten die Mietkosten nicht nur die Mitnutzung der Dreifachsporthalle, sondern auch der Querhalle mit ihren über 1'500 m<sup>2</sup>.
- *Vergleich zu anderen Sporthallenprojekten:* Ein Vergleich mit anderen Objekten ist äusserst schwierig. Die Vergleichbarkeit ist kaum gegeben aufgrund der verschiedenen Ausgangslagen. Nahe gelegene Bauprojekte wie in Stein am Rhein oder Diessenhofen sind von den Dimensionen bedeutend kleiner (Stein am Rhein, Diessenhofen 45 x 27 x 9 m, Stahlgiesserei 49 x 28 x 9m + Querhalle 1'500 m<sup>2</sup>), der Standort und die Stadtnähe ist nicht bewertet, die Synergien mit der Veranstaltungshalle, der gemeinsamen Nutzung der Infrastruktur etc. um nur einige wichtige Unterschiede zu nennen. Auch integriert sind grosszügige zusätzliche Infrastrukturen wie ein Gymnastikraum, ein Krafraum, ein Office für die Bewirtschaftung im Erdgeschoss und bei den Zuschauerplätzen sowie ein Multifunktionsraum. Um einen echten, fundierten Vergleich der Wirtschaftlichkeit verschiedener Bauprojekte vorzunehmen, müssen die gesamten Lebenszykluskosten mit berücksichtigt und in die Entscheidungsfindung mit einbezogen werden. Die Mietlösung berücksichtigt im Gegensatz zur reinen Investitionslösung (Abschreibung, Verzinsung, Unterhalt) die Lebenszykluskosten weitgehend.

### **Finanzierung des Vorprojekts**

---

- *RSE Projekt:* Die bisherigen Projekt- und Planungsarbeiten sind im Rahmen eines RSE-Projekts finanziert worden. Projektträger war die Eigentümerschaft Klaiber AG, Schaffhausen, und Gabl AG, Schaffhausen. Kanton und Stadt haben die Arbeiten als Dritte mitfinanziert. Des Weiteren hat der Kanton im Rahmen des RSE-Gesetzes aus dem Generationenfonds Gelder gesprochen sowie der Bund aus dem NRP-Programm.

### **Belegungsplanung und Bedarf der Schulen**

---

Die nochmalige Verifikation bei den Hauptnutzern BBZ, KVS, SH Sonderschulen haben die bisherige aufgeführten Bedürfnisse bestätigt:

- *Gesetzliche Grundlage:* Pro Unterrichtstag hat jede Klasse 45 Minuten Sport (Art. 4 eidg. Verordnung über Turnen und Sport an Berufsschulen).
- *BBZ:* Derzeit deckt das BBZ in den Hallen Mühlental, Breite, Gräfler, Schweizersbild und Rhyfallhalle rund 100 Lektionen pro Woche ab. Speziell für Klassen mit Blockunterricht kann nicht täglich eine Stunde Sport angeboten werden. Zur Kompensation werden diese Klassen in eine Sportwoche geschickt, wofür Zusatzkosten für Unterkunft, Personal und Hallen entstehen. Die neuen Hallen in der Stahlgiesserei ermöglichen, dass sämtlicher Pflichtsport angeboten werden kann und in der Stundenplanung mehr Flexibilität entsteht. Wenn die heute in der Breithalle durchgeführten Lektionen aufgrund des zusätzlichen Eigenbedarfs der Stadt wegfallen, entsteht ein zusätzlicher Bedarf andernorts. Die Stahlgiesserei wäre ein ideal gelegener Standort.

- **KVS:** Total benötigt der KVS ca. 95 – 100 Lektionen Sport pro Woche. Die Hauptsporthalle des KVS ist die Munot Sporthalle. Sie sind dort nach der Kantonsschule der zweitgrösste Nutzer, müssen sich jedoch der Stundenplanung der Kantonsschule fügen. Mit den 30 Lektionen in der neuen Stahlgießerei Sporthalle erhält der KVS die nötige Flexibilität und kann dadurch die Stundenplanung optimieren.
- **SH Sonderschulen:** Die Sonderschulen haben 10 Einheiten in der Stahlgießerei angemeldet, was eher zurückhaltend prognostiziert wurde. Die Sonderschulen selbst verfügen über keine eigene Sporthalle. Entsprechend müssen sie sich in verschiedenen Hallen einmieten und meist als „Lückenfüller“ zufrieden sein. Da die Hallenverfügbarkeit in der Stadt gering ist, werden neben Hallen in Schaffhausen und Neuhausen auch solche in Stetten belegt. Der Transport zu den entlegenen Sporthallen ist entsprechend aufwendig und teuer. Mit der Stahlgießerei kann die umständliche Situation entschärft werden.

### **Verfügbarkeit der Dreifachsporthalle für Vereine**

---

- Die Sportkoordination wird die Belegungen für die Schulen wie auch Vereine in der Sporthalle im bewährten Sinn koordinieren. Insbesondere die Abende und die Wochenenden sind für Vereine vorgesehen.
- Mit der Konzentration auf den Schul-, Vereins- und Breitensport und den Verzicht auf den Spitzensport in den Hallen kann gewährleistet werden, dass Vereine ihre Stunden bestmöglich erhalten werden und berücksichtigt werden. Ziel ist eine möglichst gut genutzte Halle betreiben zu können.

### **Festlegung des Minimalausbaustandards**

---

- **Raumprogramm:** Das Architektenteam von Graf Biscioni hat die Hallen aufgrund eines durch den Kanton und die Stadt zusammengestellten Raumprogramm entworfen.
- Zusätzlich entsprechen die Planungen den aktuellen Richtlinien für den Bau und Betrieb von Sporthallen des Bundesamts für Sport.
- Weiter sind Erfahrungen der Architekten aus dem Bau diverser kürzlich erbauter Sporthallen (Tägerwil, Diessenhofen, Buch am Irchel, Weinfeld etc.) eingeflossen.
- Durch die Vorgaben des Quartierplans sind zusätzlich hohe Anforderungen an die Dämmungswerte und Nutzung der erneuerbaren Energien im Zuge der Erfüllung des MINERGIE Standards vorgesehen

### **Energieversorgung** (Quelle: Quartierplan „Werk 1“)

---

- Der Quartierplan „Werk 1“ schreibt vor, dass sich die gesamte Arealentwicklung an die Ziele des kommunalen Energierichtplans halten muss. Eine energieeffiziente Bauweise und umweltfreundliche Energieversorgung ist daher Pflicht (vgl. Art. 3 Planungsziele Quartierplan „Werk 1“). Zusätzlich regelt Art. 28 Energiekonzept, dass u.a. der „Kopfbau Nord“ (Perimeter der Sporthalle) nach den jeweils gültigen MINERGIE Standards zu planen, zu erstellen und zu zertifizieren ist.
- Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestands zielen auf eine der bestehenden Bausubstanz angemessene und auf die spezifischen denkmalpflegerischen Erhaltungsziele abgestimmte, verbesserte Energieeffizienz (u.a. Perimeter Querhalle, Veranstaltungshalle).
- Zusätzlich ist festgehalten, dass Wärmeversorgungsanlagen mit erhöhten Emissionen auf jeden Fall ausgeschlossen sind. Ölheizungen sind entsprechend kein Thema. *Im Mietvertrag wurde die Passage bzgl. Gebühren für Ölheizungskontrollen eliminiert.*
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist seitens der Bauherren ein umfassendes Energiekonzept beizulegen. Die Warmwasseraufbereitung durch thermische Solarenergienutzung ist jeweils zwingend zu prüfen.

## **Berücksichtigung lokaler Unternehmer**

---

- Im Kostenvoranschlag des Vorprojekts sind die Unternehmen aufgeführt, welche die Arbeiten ausführen sollen. Darunter sind diverse lokale Firmen aufgeführt. Dem Eigentümer ist es ein Anliegen, wo möglich eng mit der regionalen Wirtschaft zusammen zu arbeiten.
- Erfahrungen aus anderen Projekten zeigen, dass dieses Anliegen zur Berücksichtigung der regionalen Wirtschaft gut erfüllt wird. Der Kostenvoranschlag ist Bestandteil des Mietvertrages.

## **Vergabe der Veranstaltungshalle**

---

- *Vergabepaxis:* Die Verwaltungsgesellschaft Mühlental als Betreiber der Veranstaltungshalle wird jeweils mit dem Kanton und der Stadt eine Jahresplanung der bekannten und erwarteten Belegungen vorsehen. Vorreservierungen sind im Rahmen der gemeinsamen Gespräche festzulegen und können nach gegenseitiger Rücksprache freigegeben werden. Gleiches gilt auch für die Nutzungstage von Kanton und Stadt bzw. für via Kanton und Stadt an Dritte (regionale Organisationen) weitergegebene Nutzungstage. Terminliche Konflikte sind einvernehmlich zu lösen.
- Im Speziellen jährlich wiederkehrende Veranstaltungen aber auch grosse Veranstaltungen mit längeren Auf- und Abbauzeiten resp. einer grösseren Anzahl Veranstaltungstagen sind oft frühzeitig bekannt und können entsprechend eingeplant werden. Danach erfolgt die Zuteilung nach dem Prinzip „first come, first served“.

## **Generationenfonds Beitrag Kanton**

---

- *Veranstaltungshalle:* Im Gegensatz zur Stadt, welche einen jährlichen Betrag von 60'000.- spricht und dadurch 30 Tage die Halle erhält, beabsichtigt der Kanton, einen einmaligen à fonds perdu Betrag an die Realisation der Veranstaltungshalle im Sinne der Steigerung der Standortattraktivität aus dem Generationenfonds zu leisten. Damit unterstützt der Kanton eine Initiative, welche eine bisher nicht vorhandene Veranstaltungshalle in dieser Grössenordnung realisieren kann. Dank der multifunktionalen Nutzungsmöglichkeit für Veranstaltungen und Kongresse jeglicher Art entstehen vielfältige Effekte für die Gesamtregion. Bedingung für die Unterstützung ist, dass der Projektträger resp. der Eigentümer ebenfalls mitfinanziert. Die Investition des Eigentümers wird die 3 Mio. Franken bei Weitem übersteigen.
- *Generationenfonds:* Das RSE Gesetz regelt die Verwendung des Generationenfonds. Dieser wurde explizit zum Zweck geschaffen, Projekte zu unterstützen, welche die Standortvoraussetzungen verbessern. Als Gegenleistung für die Unterstützung erhält der Kanton eine multifunktionale Veranstaltungshalle, die es ermöglicht, überregional ausstrahlende Veranstaltungen, Konzerte und Kongresse durchführen zu können. Die ausgehandelte Anzahl Nutzungstage, ist demzufolge eine zusätzliche, freiwillige Gegenleistung des Eigentümers zugunsten der Region.
- *Lösung, wenn kantonaler Beitrag an Veranstaltungshalle aus Generationenfonds wider Erwarten nicht kommt:* Die Veranstaltungshalle ist unabhängig von der Entwicklung der Sport- und Querhalle. Sollte der Betrag aus dem Generationenfonds nicht kommen, dann wäre die Eigentümerschaft gefordert, Alternativen zu suchen. Eine Abkehr von der ursprünglichen Nutzung als Veranstaltungshalle würde möglich werden. Kurzfristig würde die Veranstaltungshalle allenfalls bestehen bleiben, langfristig könnte sie jedoch für gewerbliche oder dienstleistungsmässige Nutzungen umgenutzt werden.

## **Übernahme seitens Kanton und Stadt nach Vollendung des Baus**

---

- Die Übernahme seitens Kanton und Stadt nach der Realisation der Sporthalle ist politisch sehr heikel. Würde die obligatorische Abstimmung für die Mietlösung durchgeführt und

dann nach der Erstellung trotzdem entschieden, das Objekt zu übernehmen, täuschen Kanton und Stadt die Bevölkerung klar in ihren Absichten.

- Wenn die Abstimmung hingegen erst nach der Erstellung erfolgt, wird der Eigentümer wegen fehlender Sicherheit auf den Bau verzichten.
- Eine verpflichtende Abstimmung zwischen Kanton und Stadt müsste also vorhanden sein. Das käme einer Beauftragung gleich und entsprechend kämen die Submissionsrichtlinien zum Tragen.
- Der Mietvertrag wird aber um eine einseitige Verlängerungsoption ergänzt.

### **Abklärungen Vorkaufsrecht**

---

- Die Abklärungen haben ergeben: (1.) ein Vorkaufsrecht kann nur über maximal 25 Jahre im Grundbuch vorgemerkt werden; (2.) das Vorkaufsrecht innert drei Monaten seit Kenntnis des Verkaufs an einen Dritten ausgeübt werden muss (beide Art. 216 ff OR); (3.) ein im Grundbuch eingetragener Mietvertrag vom Eigentümer nicht für Eigenbedarf gekündigt werden kann
- Es wird darum empfohlen, auf eine Ergänzung des Mietvertrags mit einem Vorkaufsrecht zu verzichten. Begründung: (1.) Kanton und Stadt können aufgrund der notwendigen politischen Prozesse ein Vorkaufsrecht nicht innert 3 Monaten ausüben; (2.) die Unkündbarkeit des Mietvertrags für Eigenbedarf bietet – neben der mit dem Eintrag verbundenen Unabhängigkeit der Konditionen vom Eigentümer und der bereits eingeräumten, einseitigen Verlängerungsoption – eine zusätzliche Sicherheit für die Mieterschaft

### **Anpassungen Mietvertrag**

---

- *Reinigungen Querhalle:* Der Mietvertrag wurde unter Ziffer 6 ergänzt. Dabei können Reinigungen seitens der Mieterin, die aufgrund der Nutzungen der Veranstaltungshalle durch die Vermieterin veranlasst wurden, entsprechend nach Aufwand verrechnet werden.  
**Angepasster Mietvertragstext Ziff. 6:** „Reinigungen der Querhalle, die nach Nutzungen der Veranstaltungshalle notwendig sind, werden durch die Vermieterin (Verwaltungsgesellschaft Mühlental) veranlasst. Vorzugsweise wird das Reinigungsinstitut der Mieterin (bspw. BBZ) beauftragt oder bei Kapazitätsengpässen eine Drittfirma engagiert. Die Reinigungskosten werden den jeweiligen Nutzern der Veranstaltungshalle in Rechnung gestellt.“
- *Einseitige Verlängerungsoption:* Die Eigentümerschaft ist bereit, am Ende der Mietdauer eine einseitige Verlängerungsoption im Mietvertrag zu verankern.  
**Angepasster Mietvertragstext Ziffer 11:** „Das Mietverhältnis wird für einen Zeitraum von 30 Jahren fest abgeschlossen.  
Es beginnt am: .....  
und endet am:.....kündigungslos  
Die Vermieterin gewährt der Mieterin bis spätestens zwei Jahre vor Ende der Laufzeit dieses Mietverhältnisses eine einseitige Option auf Verlängerung des Vertrages um weitere fünf Jahre zu gleichen Konditionen. Die einseitige Optionsausübung hat schriftlich bis zum .....zu erfolgen.“
- *Nebenkosten:* Die Nebenkosten enthalten eine möglichst komplette Liste von allfälligen Nebenkosten als Standard. Es werden lediglich die tatsächlich anfallenden Aufwände verrechnet. Das Mietrecht schreibt jedoch vor, dass alles was nicht aufgeführt ist im Nachhinein auch nicht verrechnet werden kann. Entsprechend wurde diese Formulierung vorgeschlagen, wobei zur Verdeutlichung ein Punkt bzgl. der Hauswartung angepasst wurde. Ausführungen zum Energiekonzept und den entsprechenden Heizungssystemen sind nachfolgend aufgeführt.  
**Angepasster Mietvertragstext Ziffer 12:** „Hauswartungsarbeiten, die nicht unter Ziffer 6 geregelt sind“.  
**Angepasster Mietvertragstext Ziffer 12:** Die Formulierung „... Gebühren für Ölfeuerungs-Kontrollen ...“ wurde gestrichen

- *Schliessanlagen, Ziff. 17:* Im Entwurf des Mietvertrags ist eine Standardformulierung verwendet worden. Seitens der Eigentümer war aber immer eine andere Handhabung vorgesehen; so sind die entsprechenden Kosten auch in den Baukosten zu Lasten der Vermieterin berücksichtigt (BKP 275).

**Angepasster Mietvertragstext Ziffer 17:** „Das hausinterne Schliesswesen wird auf Kosten der Vermieterin nach den Bedürfnissen der Mieterin erstellt.

*Schliessanlagen und Schlüssel bleiben im Eigentum der Vermieterin. Verloren gegangene oder bei Mietende fehlende Schlüssel sind von der Mieterin auf eigene Kosten zu ersetzen, wobei es der Vermieterin freisteht, bei Mietende die Schliessanlage und die Schlüssel zu Lasten der Mieterin zu ersetzen oder ändern zu lassen.“*

## Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgießerei

### Vergleich Kosten 3-fach Sporthallen

	LxBxH	Zuschauer	Zusatzinfra/-räume	Mio. CHF	Bemerkungen	CHF/M3 (ohne Umgebung)
Stahlgießerei	49x28x9	480 (+ca. 400)	u.a. Kraftraum, Gymnastik, Querhalle, Catering	19.95	mit Land/Substanz, inkl. Aussenraum	365
Stein am Rhein	45x27x8	300	?	15.00	inkl. Land, ohne Aussenraum	
Diessenhofen	45x27x9	-	?	9.70	ohne Land, inkl. Aussenraum	391
Weinfelden (2-fach)		-	?	6.80		457

weitere Faktoren/Aspekte	Höhen Nebenräume	0.5 m Reduktion (von 3.5 auf 3m; ausser Gymnastik) im EG in Stahlgießerei = 250'000 Kostenreduktion
	Hallenbreite	1m Reduktion (von 29 auf 28m) in Sporthalle Stahlgießerei = 400'000 Kostenreduktion
	Raumprogramm	unterschiedlich
	Standort	individuell

**Stahlgiesserei: Mietzinsberechnung der «Dreifachsporthalle und Querhalle»**

**Anhang 3**

Vertragsdauer (n)      Zins Investor      Zins öH      Erneuerungsinvestiton

30	5.12%	2.75%	4'000'000
----	-------	-------	-----------

		"VOLLMIETE" ET investiert alles	"INVESTITION KANTON & STADT"
--	--	------------------------------------	---------------------------------

<b>Investitionen</b>	Land-/Substanzwert an Eigentümer	0	2'750'000
	öH Baukosten Dreifachsporthalle (100%)	0	16'386'120
	öH Baukosten Querhalle (50%)	0	814'320
	Erneuerungsinvestition der öH in Dreifachsporthalle nach 25J	0	4'000'000
	Total Investition öH	0	23'950'440
	Investition Eigentümer		
	Total		

<b>Mietanteil Bau- und Sanierungskosten</b>	<b>Investitionskosten</b>	<b>Zinssatz Land-/Substanzwert</b>	<b>Kosten Sport- / Querhalle</b>		
		<b>Mietzinssatz der Baukosten (in % der Inv. ET)</b>			

Land-/Substanzwert	2'750'000	2.75%	75'625	75'625	75'625
Baukosten Dreifachsporthalle (inkl. Umgebung) zu 100%	16'386'120	5.50%	901'237	901'237	0
Baukosten Querhalle zu 50%	814'320	5.50%	44'788	44'788	0
<b>Total</b>	<b>19'950'440</b>				

<b>Mietanteil Bau- Sanierungskosten</b>				<b>1'021'649</b>	<b>75'625</b>
---	--	--	--	------------------	---------------

<b>Mietanteil Betriebskosten</b>	<b>Kosten Sport- / Querhalle</b>				
----------------------------------	----------------------------------	--	--	--	--

Versicherung	10'000			10'000	10'000
Energie, Wasser, Strom, Technik	66'000			66'000	66'000
Unterhalt der Mietersache (0.25% Anlagekosten)	49'876			49'876	49'876
Marketing / Verwaltung	10'000			10'000	10'000
Diverses	10'000			10'000	10'000
<b>Mietanteil Betriebskosten</b>	<b>145'876</b>			<b>145'876</b>	<b>145'876</b>

<b>Kapitalkosten / Abschreibungen</b>					
---------------------------------------	--	--	--	--	--

<b>Kapitalkosten der öffentl. Hand für Bau</b>					
Kapitalkosten öH (mittlerer Verfall)			2.75%	0	252'273
Abschreibungen (15 Jahre bei Inv. > 1 Mio., < 10 Mio., Belastung laufende Rechnung p.a.)		15	6.7%	0	1'146'696
Abschreibungen (25 Jahre bei Inv. > 10 Mio., Belastung laufende Rechnung p.a.)		25	4.0%		
<b>Kapitalkosten der öffentl. Hand für Erneuerungsinvestition nach 25J</b>					
Kapitalkosten öH (mittlerer Verfall)		15	2.75%	0	58'667
Abschreibungen (15 Jahre bei Inv. > 1 Mio., < 10 Mio., Belastung laufende Rechnung p.a.)		25	6.7%	0	266'667
Abschreibungen (25 Jahre bei Inv. > 10 Mio., Belastung laufende Rechnung p.a.)			4.0%		

<b>Total Mietkosten</b>			<b>Total Mietkosten</b>	<b>1'167'525</b>	
<b>Unterschiedliche jährliche fin. Belastung bei Investition Kanton &amp; Stadt</b>			<b>Jahr 1-15</b>		<b>1'620'470</b>
			<b>Jahr 16-25</b>		<b>221'501</b>
			<b>Jahr 25-n</b>		<b>546'834</b>

**Abschreibungen:**  
Es handelt sich hierbei um eine gegenüber der Vorlage des Regierungsrats vom 28.9.2010 (Abschreibungsdauer pauschal 10 J.) korrigierte Berechnung mit unterschiedlichen Abschreibungsdauern gemäss kant. Abschreibungsdekret vom 19.1.1976 (Abschreibungsdauern 15-25 J.)

<b>Über n Jahre</b>		
Barwertfaktor 1-n	20.25	
Barwertfaktor 1-15		12.16
Barwertfaktor 16-25		5.75
Barwertfaktor 1-25		17.91
Barwertfaktor 26-n		2.34
<b>Total über n Jahre</b>	<b>23'641'572</b>	<b>22'253'689</b>
		<b>1'387'883</b>