

Vorlage Stadtparlament

Datum	29. März 2022
Beschluss Nr.	1587
Aktenplan	811.15 Finanzliegenschaften

Abgabe der Liegenschaft Nr. C0071, Wassergasse 10, im Baurecht; Abschluss eines Mietvertrags für Geschäftsräume (Strasseninspektoratsstützpunkt); Verpflichtungskredite für das Wettbewerbsverfahren und die Betriebseinrichtung und -ausstattung

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Abgabe des Grundstücks Nr. C0071 im Baurecht zu den dargestellten Bedingungen wird zugestimmt.
2. Dem Abschluss eines Mietvertrags für Geschäftsräume (Strasseninspektoratsstützpunkt, Miete von Sockel- und Erdgeschoss mit Einstellhalle des im Baurecht erstellten Gebäudes) auf dem Grundstück Nr. C0071, Wassergasse 10, zu den dargestellten Bedingungen wird zugestimmt.
3. Der Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens wird zugestimmt und dafür ein Verpflichtungskredit von CHF 90'000 erteilt.
4. Für die Betriebseinrichtung und -ausstattung wird ein Verpflichtungskredit im Umfang von CHF 335'000 erteilt.
5. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 2 nach Art. 8 Ziff. 6 Bst. b der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

1 Ausgangslage

Das Grundstück Nr. C0071 mit einer Fläche von 525 m² befindet sich an der Wassergasse 10 und somit in der Kernzone K5. Das Grundstück ist seit 1962 bzw. 1970 in städtischem Eigentum. Die einstmals darauf bestehenden Hauptgebäude wurden 1960 bzw. 1996 abgebrochen. Seither wird die Baulücke als Parkplatzfläche, der noch bestehende Schopf als Garage vermietet. Zugunsten der nördlich angrenzenden Liegenschaft Grundstück Nr. C4417, Gartenstrasse 3 und 5, sind auf dem Grundstück Nr. C0071 eine Baubeschränkung (Höhenbeschränkung auf zwei Geschosse) und ein Bauverbot für die seinerzeit freie Fläche östlich und nördlich des damals bestehenden Gebäudes aus dem Jahre 1934 per Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

Eine frühere Studie zeigt auf, dass eine angemessene Bebauung des Grundstücks sowohl aufgrund des geltenden Überbauungsplans aus dem Jahre 1958 als auch nach Regelbauweise nicht machbar ist. Eine adäquate Neuüberbauung an dieser zentralen Lage ist ohne Neuregelung mit den dienstbarkeitsberechtigten Grundeigentümern bzw. unter Löschung der Höhen- und Baubeschränkung nicht

möglich. Verschiedene Bemühungen zur Einigung mit den Dienstbarkeitsberechtigten über eine Löschung der Dienstbarkeiten sind bisher gescheitert, zumal diese selbst daran interessiert sind, ein Bauprojekt an diesem Standort zu realisieren.

Es besteht somit eine Pattsituation: Einerseits verkauft die Stadt generell keine eigenen Grundstücke, andererseits wird eine Löschung der Höhenbeschränkung und des Bauverbots von den Dienstbarkeitsberechtigten abgelehnt. Die Bereinigung dieser Pattsituation soll nun in zwei Schritten erfolgen. Die Politische Gemeinde St.Gallen tritt in einem ersten Schritt das Grundstück Nr. C0071 im Baurecht an die Dienstbarkeitsberechtigten ab. Diese stimmen dafür der Löschung der Höhenbeschränkung und des Bauverbots zu, um sodann selbst einen viergeschossigen Neubau im Baurecht zu erstellen. In einem zweiten Schritt mietet die Stadt das Sockel- und das Erdgeschoss des im Baurecht erstellten Gebäudes zur eigenen Verwendung als Strasseninspektorsstützpunkt. Der dafür notwendige Mietvertrag wurde zusammen mit dem Baurechtsvertrag am 3. November 2021 unterzeichnet. Er erwächst in Rechtskraft, sofern das Baurecht genehmigt und im Grundbuch eingetragen werden kann.

2 Baurechtsgrundstück

Das Grundstück Nr. C0071 liegt am südlichen Rand des Bleicheli-Quartiers, in unmittelbarer Nähe zum südlichen Altstadttring und vis-à-vis des Hotels und Kongresshauses Einstein. Bei den umliegenden Gebäuden handelt es sich um Wohn- und Geschäftshäuser sowie weiter nördlich um das Raiffeisen-Areal mit der Begegnungszone des «Roten Platzes».

Aus städtebaulicher Sicht ist die Schliessung der Baulücke an der Wassergasse 10 mit einer Blockrandbebauung zu begrüssen. Städtebaulich kommt diesem Gebiet eine grosse Bedeutung zu, da an diesem Punkt drei verschiedene Stadtmuster – die Altstadt im Osten, die Blockrandbebauung der Talsohle im Norden und Nordwesten sowie die offene Bebauung am Bernegghang – zusammenfallen. Gleichzeitig bildet das Gebiet den südlichen Abschluss des Oberen Grabens und markiert den Beginn der Wassergasse.

Auf dem Grundstück Nr. C0071 befindet sich heute noch ein Schopf aus dem Jahre 1923. Auf einem Teil des Grundstücks befindet sich zudem eine Abfallmulde des Strasseninspektors. Die übrige unbebaute Fläche wird aktuell als Parkplatzfläche vermietet, wobei die zwölf Parkplätze einen Jahresmietertrag von CHF 34'560 und der als Garage genutzte Schopf einen Ertrag von jährlich CHF 960 abwerfen. Daraus ergeben sich jährliche Mietzinseinnahmen von CHF 35'520. Der amtliche Verkehrswert des Grundstücks beträgt CHF 1'050'000 (Stand 13. März 2020).

3 Bedarf Strasseninspektorsstützpunkt

Die Stadt ist in sogenannte Strassenwärterkreise eingeteilt. In den dazugehörenden Stützpunkten und Magazinen werden Fahrzeuge, Maschinen und Arbeitsgeräte eingestellt. Hier beginnt nicht nur der Arbeitstag der städtischen Strassenunterhaltsmitarbeitenden sowie der im Winter extern beauftragten Arbeitskräfte, hier befinden sich auch ihre sanitären Einrichtungen, Umkleidemöglichkeiten, Kleider-trocknungsanlagen und Pausen- und Büroräumlichkeiten. Die Anforderungen an die bauliche Infrastruktur von Stützpunkten hat sich insbesondere in den Bereichen der Arbeitssicherheit, der Lagerung von Treibstoffen und der maschinellen Ausrüstung geändert. Mit der Anstellung von Frauen stellen

sich entsprechende Anforderungen an geschlechtergetrennte sanitären Anlagen. Seit der Intensivierung der Wochenendreinigung sind die Platzverhältnisse aufgrund von mehr Personal und zusätzlicher Reinigungsmaschinen noch beengter. Gleichzeitig sind Standorte an der Peripherie der Altstadt für die Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten der Innenstadt noch wichtiger geworden.

Das Strasseninspektorat erfasst seine Gebäudeinfrastrukturen seit dem Jahr 2006 in einem Bericht und beurteilt laufend die mangelhaften wie auch die zwischenzeitlich optimierten Standorte. Ziel ist es, die nötigen Verbesserungen der baulichen Infrastruktur in den verschiedenen Strassenwärterkreisen sukzessive anzugehen. Es zeigt sich, dass es sowohl aus betriebswirtschaftlicher als auch ökonomischer Sicht zunehmend schwieriger wird, geeignete Standorte oder Objekte für Stützpunkte zu finden. Das Strasseninspektorat formuliert deshalb ein Richtprogramm für die Stützpunkte und justiert anschliessend anhand der gewählten Standorte und deren räumlichen Möglichkeiten ihre Einsatzkreise.

Der Stützpunktkreis für das Gebiet Bahnhof und Innenstadt ist seit dem Jahr 1992 in einem Gebäude der Raiffeisen an der Wassergasse 28 untergebracht. Dieser Standort ist im Stockwerkeigentum der Stadt St.Gallen im Verwaltungsvermögen geführt und ist heute räumlich zu knapp. Zusätzlich zum Stützpunkt Wassergasse 28 werden deshalb einige Maschinen und Winterdienstgeräte in einem Einstellraum an der Lagerstrasse untergebracht. Weitere Maschinen und Geräte werden im Taubenloch eingestellt. Spätestens mit der Realisierung der geplanten Neuen Bibliothek St.Gallen steht diese Einstellmöglichkeit nicht mehr zur Verfügung. Im angrenzenden Kreis 4 liegt das Magazin an der Felsenstrasse / Fluhstrasse. Dieses veraltete und viel zu kleine Gebäude mit Baujahr 1918 wird nur noch im Winter als Einrück- und Besammlungsort des Winterdienstpersonals verwendet. Zudem werden Fahrzeuge, Geräte und Material in einer gemieteten, schlecht zugänglichen Garage abgestellt. Mit einem neuen Standort an der Wassergasse 10 besteht nun die Möglichkeit, an geeigneter Lage die Raumprobleme des Stützpunktkreises Bahnhof / Innenstadt sowie jene des angrenzenden Kreises 4 zu lösen. Mit dem neuen Stützpunkt wird dringend notwendiger Raum geschaffen, der den Anforderungen an eine zeitgemässe Infrastruktur entspricht.

4 Machbarkeitsprüfung

Im Jahr 2017 hat das städtische Hochbauamt die Eignung der Parzelle Nr. C0071 für einen Strasseninspektoratsstützpunkt bestätigt. Basis für die Abklärungen bildete eine externe Projektstudie aus dem Jahr 2010, welche ein viergeschossiges Gebäude inkl. Sockel- und Erdgeschoss vorsah. Sowohl die externe Projektstudie wie auch die Machbarkeitsprüfung des Hochbauamts erfolgten unter der Prämisse, dass die Löschung der Höhenbeschränkung und des Bauverbots möglich sind und der bestehende Überbauungsplan aus dem Jahr 1958 eingehalten wird.

Die Machbarkeitsprüfung lieferte die Erkenntnis, dass ein Strassenwärterstützpunkt möglich ist, wenn zur Erreichung der geforderten Raumhöhe das Sockel- sowie das Erdgeschoss partiell zusammengefasst werden. Die Zufahrt zur Einstellhalle hat dabei von der Gartenstrasse her kommend zwischen den beiden Häusern Gartenstrasse 3 und Oberer Graben 42 hindurch via den Innenhof zu erfolgen. Diese Variante bedarf neben der Löschung der vorbeschriebenen Höhen- und Baubeschränkungen auch eines Fuss- und Fahrwegrechts der angrenzenden Innenhofliegenschaften, insbesondere vom dienstbarkeitsberechtigten Grundstück Nr. C4417 sowie von den weiteren Grundstücken Nrn. C4039 und C4094. Diese Erkenntnisse sind in die Vertragsverhandlungen miteingeflossen.

5 Verhandlungen mit den Baurechtsnehmern

Ursprünglich wurde bereits am 5. April 2006 auf dem städtischen Grundstück Nr. C0071 zugunsten der Eigentümer der an den Innenhof angrenzenden Liegenschaft Nr. C0076, Oberer Graben 42, für die Dauer von zehn Jahren ein nicht limitiertes Vorkaufsrecht im Grundbuch vorgemerkt. Diese hatten schon damals Interesse an einer Überbauung des Grundstücks Wassergasse 10 mit einer gemeinsamen Nutzung des Hofbereiches zusammen mit den anderen Eigentümerinnen und Eigentümern der Nachbargrundstücke bekundet. Dabei standen sie auch in Kontakt mit den dienstbarkeitsberechtigten Eigentümerinnen und Eigentümern. Die damaligen Verhandlungen sind jedoch gescheitert und das Vorkaufsrecht verstrich unbenutzt.

In der Folge hat die Stadt im Jahr 2013 mit den Miterben der Liegenschaften Gartenstrasse 3 und 5 Verkaufsverhandlungen aufgenommen. Seitens dieser dienstbarkeitsberechtigten Eigentümerinnen und Eigentümer bestand bereits damals ein konkretes Interesse, die beiden zwischenzeitlich zusammengelegten städtischen Parzellen Nrn. C0071 und C0072 selbst zu überbauen. Ein Verkauf des städtischen Grundstücks wurde damals in Aussicht gestellt, jedoch in der Folge vom Stadtrat nicht gutgeheissen. Die Situation war damit festgefahren.

Über die Löschung der bestehenden sowie das Zugestehen neuer Dienstbarkeiten konnte lange keine Einigung erzielt werden. Erst die Machbarkeitsstudie für eine Infrastrukturbau des Strasseninspektors in diesem Gebiet aus dem Jahr 2017 hat neuen Schwung in die Verhandlungen gebracht. Um die verzwickte Situation zu lösen und langwierige Verhandlungen, die sich über viele Jahre hinweggezogen hatten, abzuschliessen, wurde mit den Dienstbarkeitsberechtigten ein Vorgehen gewählt, mit dem letztlich beide Parteien zufriedengestellt werden können. Die Lösung präsentiert sich wie folgt: Die Stadt tritt das Grundstück Nr. C0071 mit seinen 525 m² den Dienstbarkeitsberechtigten im Baurecht ab. Diese werden ihrerseits die belastenden Dienstbarkeiten löschen und das Neubauprojekt realisieren. Im Neubau mietet die Stadt sodann das Sockel- sowie das Erdgeschoss zur Nutzung für das Strasseninspektorat.

Für die Berechnung des Baurechtszinses einigten sich die Parteien auf einen Bodenwert von CHF 2'000 pro Quadratmeter. Der Baurechtszins entspricht dem jeweiligen Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen von derzeit 1,25 %. Hinzu kommt ein Zuschlag von 1.0 %, welcher mit Blick auf die ausgehandelten Bestimmungen gerechtfertigt ist. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Faktoren ergibt sich somit folgender jährlicher Baurechtszins:

$$525 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 2'000 \times 2.25 \% = \underline{\text{CHF } 23'625}.$$

6 Baurechtsvertrag

Die Politische Gemeinde St.Gallen hat am 3. November 2021 mit den Dienstbarkeitsberechtigten einen Baurechtsvertrag für die Dauer von 100 Jahren über eine Fläche von 525 m² auf dem Grundstück St.Gallen Nr. C0071 öffentlich beurkundet. Die Bauberechtigten erhalten das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eine Wohn- und Gewerbeüberbauung mit einem Strasseninspektorsstützpunkt im Sockel- und Erdgeschoss (Niveau Gartenstrasse

und Niveau Wassergasse) zu erstellen und als Eigentum beizubehalten und zu erneuern. Der Baurechtsvertrag, welcher unter dem Vorbehalt steht, dass er vom Stadtparlament genehmigt wird, enthält im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

- Das Baurecht wird auf die Dauer von 100 Jahren ab Datum des Grundbucheintrags eingeräumt.
- Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Die Übertragung des Baurechts bedarf der Genehmigung der baurechtsbelasteten Grundeigentümerin, welche nur bei mangelnder Kreditwürdigkeit der Erwerberin bzw. des Erwerbers oder wenn die Erwerberin bzw. der Erwerber des Grundstücks dieses nicht für die Zweckbestimmung (eine Wohn- und Gewerbeüberbauung mit einem Strasseninspektoratsstützpunkt im Sockel- und Erdgeschoss) nutzt, verweigert werden darf.
- Der Baurechtszins wird jeweils nach Ablauf von fünf Jahren, erstmals fünf Jahre seit der Eintragung dieses Baurechts im Grundbuch, an die eingetretene Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Der ursprüngliche Bodenwert von CHF 2'000 pro m² darf nicht unterschritten werden.
- Die Bauberechtigten verpflichten sich, innerhalb von zwölf Monaten nach behördlicher Genehmigung des Baurechtsvertrags gemeinsam mit der Baurechtsbelasteten ein Varianzverfahren mit mindestens drei Architekturbüros durchzuführen. Die Politische Gemeinde St.Gallen stellt in diesem Verfahren mindestens ein Jurymitglied. Nach Abschluss des Varianzverfahrens muss innert sechs Monaten das Baugesuch eingereicht werden. Mit dem Bau muss innert einem Jahr nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung begonnen werden und innerhalb von fünf Jahren nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung muss dieser vollständig erstellt sein. Diese Fünfjahresfrist erstreckt sich in ausserordentlichen Fällen wie beispielsweise höhere Gewalt. Wird eine dieser Fristen überschritten, steht der Baurechtsbelasteten ein einseitiges Rücktrittsrecht von diesem Vertrag zu.
- Sofern das Baurecht nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Untergang des Baurechts der Grundeigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstücks. Für die übernommenen Gebäude und Anlagen bezahlt die Grundeigentümerin den Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe von 80 % des Verkehrswerts im Zeitpunkt des Heimfalls. Die Heimfallentschädigung ist innert eines Monats seit Kenntnis des verbindlichen Betrags an die Bauberechtigte zu bezahlen.
- Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für den jeweiligen Grundeigentümer am Baurecht als auch für die jeweilige Bauberechtigte am baurechtsbelasteten Grundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht.
- Das Sockel- und Erdgeschoss der Überbauung wird an die Politische Gemeinde St.Gallen für den Betrieb eines Strasseninspektoratsstützpunkts vermietet. Der Raumbedarfs- und Ausbaubeschrieb ist ein Bestandteil des Baurechtsvertrags und muss zwingend beim Varianzverfahren integriert werden. Die Räume des Strasseninspektoratsstützpunkts werden voll ausgebaut an die Politischen Gemeinde St.Gallen vermietet. Der Mietvertrag ist ein Bestandteil dieses Baurechtsvertrags und wird im Grundbuch auf dem Baurechtsgrundstück vorgemerkt.
- Das Baurechtsgrundstück muss der Spekulation entzogen bleiben. Sollten die Bauberechtigten das Baurecht oder Teile davon innert der nächsten 15 Jahre seit dem Eintrag im Grundbuch veräussern, haben sie der Politischen Gemeinde St. Gallen den ganzen Gewinn (Differenz Veräusserungspreis gegenüber den Anlagekosten) abzuliefern. Davon ausgenommen ist die Übertragung des Baurechts unter den drei Bauberechtigten oder an eine von den Bauberechtigten mehrheitlich beherrschte juristische Person.
- Die Baurechtsberechtigten sind zur Vermietung der Wohnungen, Ladenflächen und Gewerberäume an natürliche oder juristische Personen berechtigt. Das Sockel- und Erdgeschoss wird als Strasseninspektoratsstützpunkt an die Politische Gemeinde St.Gallen vermietet.

- Die Bauberechtigte hat dafür besorgt zu sein, dass die Erschliessung des Strasseninspektoratsstützpunkts von der Gartenstrasse über die Grundstücke Nrn. C4417, C4039 und C4094 mit einer Dienstbarkeit zugunsten des Grundstücks Nr. C0071 sichergestellt ist. Die Eintragung dieser Erschliessungsdienstbarkeit bleibt der Eintragung des Baurechts vorbehalten.
- Sofern die vier im Baurechtsvertrag aufgeführten Vorbehalte (Zustimmung Stadtparlament, Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung, Eintragung der Erschliessungsdienstbarkeit und Vorliegen der Mutationsurkunde des Geometers betreffend Baurechtsgrundstück) erfüllt sind und der Baurechtsvertrag damit Gültigkeit erlangt, verpflichten sich die Bauberechtigten, im Gegenzug für die Löschung der eingetragenen Dienstbarkeit (Bauverbot) besorgt zu sein.

7 Mietvertrag

Gleichzeitig mit dem Baurechtsvertrag hat die Politische Gemeinde St.Gallen am 3. November 2021 mit den Bauberechtigten auch einen Mietvertrag für den neuen Strasseninspektoratsstützpunkt abgeschlossen. Das Sockel- und Erdgeschoss wird der Politischen Gemeinde St.Gallen dabei voll ausgebaut, aber ohne betriebsspezifische Einrichtungen, zur Nutzung als Strasseninspektoratsstützpunkt vermietet. Der Mietzins beläuft sich auf jährlich CHF 108'160 und setzt sich wie in Tabelle 1 abgebildet zusammen. Es gilt zu beachten, dass die Flächen anhand einer Vorstudie ermittelt wurden und sich die definitiven Flächen bzw. die Nettomieten mit dem rechtskräftigen Bauprojekt noch ändern können.

Mietobjekt	Fläche (m ²)	CHF / m ² / Jahr	Nettomiete	
			CHF / Jahr	CHF / Monat
Einstellhalle Raumhöhe 5.3 m	216	180	38'880	3'240
Einstellhalle Raumhöhe 2.5 m	57	140	7'980	665
Galerie	57	200	11'400	950
Aufenthaltsraum, Büro	111	200	22'200	1'850
Garderoben, Magazin	82	140	11'480	957
Total	523	-	91'940	7'662

	Fläche (m ²)	CHF / m ² / Jahr	Akonto Heiz-Betriebskosten	
			CHF / Jahr	CHF / Monat
Einstellhalle	273	20	5'460	455
Galerie	57	20	1'140	95
Aufenthaltsraum, Büro	111	20	2'220	185
Garderoben, Magazin	82	20	1'640	137
Total	523	-	10'460	872

	Nettomiete	
	CHF / Jahr	CHF / Monat
Aussenfläche Erschliessung, Parkierung	5'760	480
Total	5'760	480
Gesamttotal	108'160	9'013

Tabelle 1: Strasseninspektoratsstützpunkt, Mietzins

Der Mietvertrag enthält im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

- Das Mietverhältnis beginnt nach Bauvollendung, voraussichtlich am 1. Januar 2026, und ist befristet auf 15 Jahre. Der definitive Mietbeginn wird der Mieterin sechs Monate vor Bauvollendung schriftlich mitgeteilt.
- Das Mietverhältnis ist befristet im Sinne von Art. 255 Abs. 2 OR und endet – vorbehaltlich des Optionsrechts im Mietvertrag – automatisch, d.h. ohne schriftliche Kündigung, 15 Jahre nach dem definitiven Mietbeginn. Bei Ausübung der Optionen endet das Mietverhältnis nach Ablauf der Optionslaufzeiten.
- Der Mieterin wird das Recht eingeräumt, das Mietverhältnis um zwei Mal fünf Jahre mit den gleichen Vertragsbestimmungen und Konditionen zu verlängern. Dieses Recht gilt als ausgeübt, wenn die Mieterin der Vermieterin bis zwölf Monate vor Ablauf des Mietvertrags schriftlich mitteilt, das Optionsrecht geltend zu machen.
- Sollte die Vermieterin oder die Mieterin den Mietvertrag ausserordentlich kündigen, so ist der geschädigten Partei ein Schadenersatz geschuldet. Die Höhe des Schadenersatzes richtet sich nach den ausgewiesenen Mehr- und Umtriebskosten der geschädigten Partei.
- Die Nettomiete wird jährlich den Veränderungen des Landesindexes der Konsumentenpreise des Bundesamts für Statistik angepasst. Die Anpassung kann jeweils ein Mal pro Kalenderjahr auf einen beliebigen Monatsersten erfolgen und wird schriftlich per amtliches Formular unter Einhaltung einer 30-tägigen Frist angezeigt.
- Im Basismietzins nicht inbegriffen und von der Mieterin zusätzlich zu bezahlen sind sämtliche Heiz-, Warmwasser- und Betriebskosten. Das Akonto dieser Nebenkosten hat die Mieterin immer im Voraus, auf den ersten des Monats, erstmals pro rata ab Mietbeginn zusammen mit dem Basismietzins zu bezahlen.
- Die Mietsache wird der Mieterin gemäss Ausbaubeschrieb vermietet. Diesem Umstand wurde bei der Berechnung des Basismietzinses entsprechend Rechnung getragen. Der Ausbaubeschrieb, welcher einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrags bildet, legt verbindlich die Kostenabgrenzung zwischen der Vermieterin und der Mieterin betreffend den Ausbau, den Unterhalt und die Erneuerung der Mietsache fest.
- Will die Mieterin auf eigene Kosten Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache selbst oder an eigenen Einrichtungen im Innern der Mietsache vornehmen, so hat sie hierfür vorgängig die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen.
- Die Mieterin ist verpflichtet, die gemieteten Räumlichkeiten, die darin befindlichen mitgemieteten Anlagen und Einrichtungen sowie die von ihr benutzten gemeinschaftlichen Flächen und Anlagen in ordnungsgemäsem und sauberem Zustand zu halten. Für sämtliche von der Vermieterin zur Verfügung gestellten Anlagen, Maschinen und Apparate, die dem alleinigen Gebrauch der Mieterin dienen, hat die Mieterin auf ihre Kosten die regelmässige Wartung gemäss den Empfehlungen des Herstellers sicherzustellen.
- Soweit die Vermieterin zu Innenausbauten, Erneuerungen und Änderungen ihre Zustimmung erteilt hat und im konkreten Einzelfall schriftlich nichts anderes vereinbart worden ist, hat die Mieterin auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrages auf eigene Kosten den früheren Zustand der Mietsache gemäss Ausbaubeschrieb fachgerecht wiederherzustellen. Gleiches gilt, wenn solche Arbeiten ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin ausgeführt worden sind.

8 Bauliche Umsetzung Strasseninspektoratsstützpunkt

Mittels Baurechtsvertrag werden die Baurechtsnehmenden verpflichtet, in der zu erstellenden Baute im Sockel- und Erdgeschoss einen Strasseninspektoratsstützpunkt zu realisieren. Zur Erlangung eines städtebaulich und architektonisch guten Projektes werden die Baurechtsnehmenden verpflichtet, für die Überbauung ein Varianzverfahren (Wettbewerb) mit mindestens drei Architekturbüros durchzuführen. Die Stadt stellt in diesem Verfahren mindestens ein Jurymitglied, womit ihre Interessen und Anforderungen in das Bauprojekt miteinfließen können. Die Kosten für das Wettbewerbsverfahren im Umfang von CHF 90'000 trägt die Stadt als Baurechtsbelastete. Mit der vorliegenden Vorlage wird auch die Genehmigung des Verpflichtungskredits von CHF 90'000 für die Durchführung dieses Wettbewerbsverfahrens beantragt.

Die Baurechtsnehmenden erstellen den Strasseninspektoratsstützpunkt fertig ausgebaut auf der Basis des Dokuments «Raumbedarf und Raumbaubeschrieb», welches einen integrierenden Bestandteil des Baurechtsvertrags bildet. Darin sind die Anforderungen, wie beispielsweise die benötigten Raumhöhen und die Flächen für die Mindestanzahl der unterzubringenden Fahrzeuge sowie das weitere Raumprogramm des zu erstellenden Strasseninspektoratsstützpunkts, festgehalten. Das in Kapitel 7 dargelegte Mietverhältnis basiert auf den fertig ausgebauten Räumen. Nicht darin enthalten sind jedoch folgende betriebsspezifischen Einrichtungen und Raumausstattungen (nicht abschliessende Aufzählung), für welche insgesamt von Kosten von CHF 335'000 ausgegangen wird:

- Aufzüge für die Streuer
- Ladestationen für Elektrofahrzeuge
- Werkbank und Lagereinrichtungen
- Kleider Trockenschränke und Garderobeneinrichtung
- Mobiliar Aufenthaltsraum und Büro sowie EDV-Einrichtungen.

Mit der vorliegenden Vorlage wird auch ein Verpflichtungskredit für die Betriebseinrichtung und -ausstattung im Umfang von CHF 335'000 beantragt.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Die Stadtschreiber-Stellvertreterin:
Carmen Betschart

Beilagen:
▪ Situationsplan

Konto: 962 000 008

Ausfertigung:
▪ Grundbuchamt