

reformierte
kirche kanton zürich

Antrag und Bericht

**des Kirchenrates an die Kirchensynode
betreffend**

Kredit für die Mietkosten des Rathauses in Zürich

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Antrag	2
II. Bericht	2
1. Ausgangslage	2
2. Der Mietvertrag	4
3. Verpflichtungskredit	6
4. Fazit	6
Anhang 1: Mietvertrag Rathaus	7
Anhang 2: Grundrissplan vom 13. Dezember 2010	11
Anhang 3: Nutzungsteiler vom 7. Februar 2011	12

I. Antrag

1. Für die Mietkosten des Rathauses in Zürich wird ab dem Jahr 2012 und längstens bis 30. September 2032 zulasten der Kostenstellen 1000 und 1100 ein jährlich wiederkehrender Verpflichtungskredit von 72'000 Franken bewilligt (Stand: 1. Januar 2012).
2. Der Kredit ist in gleicher Weise indexiert wie die Mietkosten.

II. Bericht

1. Ausgangslage

1.1. Im Allgemeinen

Das Ende des 17. Jahrhunderts erbaute Rathaus am Limmatquai in Zürich befindet sich seit 1803 im Eigentum des Kantons Zürich. Traditionsgemäss tagen im Rathaus der Kantonsrat, der Gemeinderat der Stadt Zürich, die evangelisch-reformierte Kirchensynode und die römisch-katholische Synode. Bis Ende 2010 stellte der Kanton Zürich diesen Nutzern Teilflächen des Rathauses kostenlos zur Verfügung. Lediglich die Stadt Zürich leistete aufgrund einer Vereinbarung aus dem Jahr 1939 einen Beitrag an die Nebenkosten (Reinigung, Hauswartung, Heizung, Warmwasser, Beleuchtung, etc.).

Ende 2009 kündigte der Kanton Zürich die bestehende Vereinbarung mit der Stadt Zürich, um die Nutzung des Rathauses auf eine neue vertragliche Grundlage zu stellen, die den Gebäudekosten angemessen Rechnung trägt. Gleichzeitig wurden Kirchenrat und Synodalarat zu einem Gespräch vorgeladen und durch das Vorlegen eines Vertragsentwurfs über die Absichten der Baudirektion informiert. In der Folge führte die Baudirektion zuerst Ver-

tragsverhandlungen mit der Stadt Zürich, deren Gemeinderat neben dem Kantonsrat das Rathaus am häufigsten nutzt. Baudirektion und Stadt Zürich einigten sich im September 2010 über einen Mietvertrag, den der Regierungsrat mit Beschluss vom 27. Oktober 2010 genehmigte.

In der Folge gelangte die Baudirektion mit einem geänderten Vertragsentwurf erneut an den Kirchenrat und an den Synodalrat, um die Nutzung des Rathauses durch die Evangelisch-reformierte Landeskirche und die Römisch-katholische Körperschaft vertraglich und entgeltlich zu regeln. Mit Schreiben vom 30. März 2011 wandte sich der Kirchenrat an die Direktion der Justiz und des Innern und ersuchte den Regierungsrat, das Rathaus den kantonalen kirchlichen Körperschaften aus grundsätzlichen Überlegungen weiterhin unentgeltlich zur Nutzung zu überlassen. Am 15. Juli 2011 fand in dieser Sache ein Gespräch mit den beiden Vorstehern der Baudirektion sowie der Direktion der Justiz und des Innern zum einen und dem Kirchenratspräsidenten und dem Synodalratspräsidenten zum andern statt. Die Vertretung des Regierungsrates beharrte unter dem Hinweis auf das Verursacherprinzip (§ 3 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung vom 9. Januar 2006 [LS 611]) auf dem Abschluss eines Mietvertrages bzw. der Erhebung eines Mietzinses. Sie kam der Evangelisch-reformierten Landeskirche und der Römisch-katholischen Körperschaft aber insoweit entgegen, als ein Mietvertrag nicht rückwirkend ab 1. Januar 2011, sondern erst nach der Bewilligung des entsprechenden Verpflichtungskredits durch die Kirchensynode bzw. die Synode, d.h. ab dem Jahr 2012 gelten soll.

1.2. Standpunkt des Kirchenrates

Seitens der Landeskirche nutzen traditionsgemäss die Kirchensynode und Kirchenrat das Rathaus in Zürich als Sitzungsort. Die Kirchensynode versammelt sich pro Jahr im langjährigen Durchschnitt zu fünf bis sechs Synodeversammlungen im Rathaus. Der Kirchenrat benützt für seine jährlich rund 30 Sitzungen das Südzimmer des Rathauses.

Für die Nutzung des Rathauses durch Kirchensynode und Kirchenrat sprechen einerseits praktische Überlegungen: Zwar sind in der Stadt Zürich, insbesondere in den stadtzürcherischen Kirchengemeinden, genügend Räumlichkeiten vorhanden, um ein Parlament von der Grösse der Kirchensynode zu beherbergen. Allerdings müsste die für den Parlamentsbetrieb benötigte technische Infrastruktur (Mikrofonanlage, Protokollaufzeichnung, Abstimmungsanlage, etc.), wie sie im Rathaus vorhanden ist, angeschafft oder gemietet sowie jeweils auf- und abgebaut werden. Zudem wären im Blick auf die Öffentlichkeit der Verhandlungen geeignete Plätze für Besucherinnen und Besucher einzurichten. Ebenso wäre ein kircheneigener Weibeldienst für die

Bedienung der Kirchensynode erforderlich. Für den Kirchenrat verfügt die Landeskirche in den von ihr genutzten Liegenschaften an der Blaufahnenstrasse 10 und 14, an der Kirchgasse 50 sowie am Hirschengraben 7 und 50 kein vergleichbares Sitzungszimmer, das sich in Bezug auf Grösse, Diskretion, Empfang von Gästen, Sitzungsbedienung und Infrastruktur sowie Verfügbarkeit für die Kirchenratssitzungen eignet. Auch bezüglich der Sitzungen des Kirchenrates müssten durch infrastrukturelle Massnahmen oder die Miete einer geeigneten Räumlichkeit vergleichbare Rahmenbedingungen erst geschaffen werden. Entsprechend bewegen sich die durch die Nutzung des Südzimmers im Rathaus bedingten Mietkosten in einem vertretbaren Rahmen.

Andererseits tagen Kirchensynode und Kirchenrat seit Jahrhunderten bzw. Jahrzehnten im Rathaus in Zürich. Dies ist das Ergebnis der historisch gewachsenen, engen Beziehungen zwischen dem Staat Zürich und der Landeskirche (Art. 17 der Kirchenordnung der Evangelisch-reformierten Landeskirche vom 17. März 2009 [KO; LS 181.10]). Diese Tradition widerspiegelt sich auch im Selbstverständnis der Landeskirche als Volkskirche, die ihren Dienst in Offenheit gegenüber der ganzen Gesellschaft leistet (Art. 5 Absatz 1 KO). An diesem Selbstverständnis der Landeskirche vermag die am 1. Januar 2010 in Kraft getretene Neuregelung des Verhältnisses zwischen dem Staat und den Kirchen nichts zu ändern. Die Sitzungen von Kirchensynode und Kirchenrat im Rathaus setzen gegenüber der Öffentlichkeit das Zeichen, dass die Landeskirche als Körperschaft des öffentlichen Rechts sich in ihrem Handeln der Öffentlichkeit stellt und weiterhin gewillt ist, im Kanton Zürich und in der Gesellschaft für das Gemeinwohl zusammen mit anderen zivilgesellschaftlichen Akteuren Mitverantwortung zu übernehmen und zu tragen.

Deshalb ist der Kirchenrat zum Schluss gelangt, einen Mietvertrag mit dem Kanton Zürich über die Nutzung des Rathauses durch Kirchensynode und Kirchenrat abzuschliessen, unter dem Vorbehalt der Bewilligung der erforderlichen finanziellen Mittel durch die Kirchensynode.

2. Der Mietvertrag

Der Mietvertrag zwischen dem Kanton Zürich und der Landeskirche betreffend das Rathaus orientiert sich an einem Mietvertrag für eine Geschäftsliegenschaft. Ergänzend kommen denn auch einzelne Bestimmungen zu den «Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume zur Anwendung». Die Mietkosten einschliesslich Nebenkosten betragen pauschal 72'000 Franken pro Jahr. Der Mietvertrag mit den zugehörigen Anhängen ist im Anhang zu diesem Antrag abgedruckt.

2.1. Mietgegenstand

Mietgegenstand bilden Teilflächen des Rathauses, insbesondere Eingangshalle, Garderobe, Südzimmer, Ratsaal, Foyer, Treppenhaus und Tribüne sowie die Sanitärräume, insgesamt 748,82 m² (vgl. im Einzelnen Ziffer 2 des Mietvertrags und den Grundrissplan).

2.2. Mietdauer

Der Mietvertrag wird mit Wirkung ab dem 1. Januar 2012 abgeschlossen. Frühest möglicher Kündigungstermin ist der 30. September 2022. Die Landeskirche verfügt zudem über zwei einseitige Optionsrechte, die es ihr gestatten, den Mietvertrag zweimal bis 30. September 2027 und 30. September 2032 zu verlängern. Das Mietverhältnis endet in jedem Fall spätestens am 30. September 2032. Für die Zeit danach muss die Nutzung des Rathauses durch die Landeskirche mit dem Kanton neu ausgehandelt werden.

2.3. Mietzins

Der Mietzins beträgt pauschal 60'000 Franken pro Jahr und wird vierteljährlich im Voraus zur Zahlung fällig. Er wurde aufgrund der von der Baudirektion des Kantons Zürich ermittelten Vollkosten für das Rathaus und unter Berücksichtigung der genutzten Teilflächen und der Nutzungsdauer berechnet. In Abzug gebracht wurden dabei die Zinsen für die Liegenschaft und ein Rabatt zwecks Erreichung einer Marktmiete. Massgebend waren die Nutzungsdauern in den Jahren 2007, 2008 und 2010. Mithin wurde die überdurchschnittliche Anzahl von Synodeversammlungen im Zusammenhang mit den Beratungen über die neue Kirchenordnung im Jahr 2008 ausgeklammert. Insgesamt ergibt sich für die Landeskirche (Kirchensynode und Kirchenrat) ein durchschnittlicher Nutzungsanteil von 9,8% (Kantons- und Regierungsrat 49,9%, Gemeinderat der Stadt Zürich 32,8%, römisch-katholische Synode 6,0%, weitere Nutzer 1,5%). Sodann ist der Mietzins entsprechend dem Landesindex der Konsumentenpreise indexiert und wird der Indexentwicklung jeweils zu 80% angepasst.

Die Berechnung des Mietzinses trägt einerseits der Tatsache Rechnung, dass es sich beim Rathaus um ein Denkmalschutzobjekt von eidgenössischer Bedeutung handelt. Andererseits beinhaltet der Mietzins politische Rücksichten, indem er im Verhältnis zu den Nebenkosten tiefer angesetzt wurde, um den Mietvertrag mit der Stadt Zürich nicht dem kommunalen fakultativen Referendum unterstellen zu müssen.

2.4. Nebenkosten

Die Nebenkosten umfassen namentlich die Aufwendungen für Heizung und Warmwasser, elektrische Energie, Frisch- und Brauchwasser, Entsorgungsgebühren, Reinigung von Gebäude und Umgebung, Schneeräumung, Hauswartung sowie Wartung und Betrieb der gebäudetechnischen Anlagen. Sie betragen pauschal 12'000 Franken pro Jahr und sind in gleicher Weise indexiert wie der Mietzins.

3. Verpflichtungskredit

Gemäss Art. 221 Absatz 1 lit. a Ziffer 2 KO kann der Kirchenrat jährlich wiederkehrende Ausgaben bis 30'000 Franken im Einzelfall bewilligen. Der Verpflichtungskredit von jährlich 72'000 Franken für die Mietkosten des Rathauses (Stand 1. Januar 2012) bedarf somit der Bewilligung durch die Kirchensynode. Entsprechend wurde der Mietvertrag seitens des Kirchenrates unter einem Bewilligungsvorbehalt zugunsten der Kirchensynode abgeschlossen.

Der Verpflichtungskredit ist in Übereinstimmung mit der vertraglich vereinbarten Mietzinsanpassung entsprechend dem Landesindex der Konsumentenpreise indexiert. Er wird zulasten der Kostenstellen 1000 (Kirchensynode) und 1100 (Kirchenrat) gesprochen und diesen Kostenstellen gemäss dem von der Baudirektion berechneten Nutzungsteiler zu drei Vierteln bzw. einem Viertel intern belastet.

4. Fazit

Mit dem Abschluss des Mietvertrags mit dem Kanton betreffend das Rathaus kann sich die Landeskirche geeignete und angemessene Sitzungsräume für Kirchensynode und Kirchenrat langfristig sichern, ohne anderweitig eigene Investitionen tätigen zu müssen.

Zürich, 24. August 2011

Kirchenrat des Kantons Zürich

Michel Müller

Kirchenratspräsident

Alfred Frühauf

Kirchenratsschreiber

Anhang 1: Mietvertrag Rathaus



**Baudirektion
Kanton Zürich**

Immobilienamt

Walcheplatz 1, Postfach, 8090 Zürich
Telefon: 043 259 22 11
Telefax: 043 259 22 12
Internet: www.immobilienamts.zh.ch

Mietvertrag Rathaus

zwischen dem

Kanton Zürich
vertreten durch

**Immobilienamt
Walcheplatz 1
Postfach
8090 Zürich**

Vermieter

und der

**Evangelisch-reformierten Landeskirche des Kantons Zürich
Kirchgasse 50
8001 Zürich**

Mieterin

1. Ausgangslage

Das Rathaus, Limmatquai 55, 8001 Zürich, liegt im Eigentum des Kantons Zürich. Hier tagen traditionsgemäss der Kantonsrat, der Gemeinderat der Stadt Zürich, die evangelisch-reformierte Kirchensynode sowie die römisch-katholische Synode. In der Vergangenheit stellte der Kanton Zürich diesen Nutzern Teilflächen des Rathauses kostenlos zur Verfügung. Neu wird unter Berücksichtigung der genutzten Fläche, der Nutzungsdauer und der Vollkosten von den einzelnen Nutzern ein pauschaler Mietzins erhoben. Die Vollkosten betragen 2009 1,4 Mio. Franken.

2. Mietobjekt

Der Kanton Zürich überlässt der Evangelisch-reformierten Landeskirche zur mietweisen Mitbenützung durch die Kirchensynode und den Kirchenrat folgende Räumlichkeiten des Rathauses, Limmatquai 55, 8001 Zürich:

Geschoss	Raum	Fläche
Erdgeschoss	Eingangshalle	88.55 m ²
	Korridor	33.14 m ²
	Garderobe	42.43 m ²
	Sanitärraum	10.12 m ²
	Südzimmer	60.54 m ²
	Büro	23.48 m ²
1. Obergeschoss	Ratsaal	213.40 m ²
	Foyer	102.09 m ²
	Korridor	18.72 m ²
	Treppe	12.97 m ²
	Sanitärräume	20.06 m ²
2. Obergeschoss	Tribüne Ratsaal	52.47 m ²
	Korridore	36.61 m ²
	Sanitärräume	20.49 m ²
	Treppe	13.75 m ²
TOTAL		748.82 m²

Die Mietflächen sind auf dem Grundrissplan vom 13. Dezember 2010 abgebildet (Anhang 1). Neben der Mieterin sind andere Nutzer wie der Kantonsrat, der Gemeinderat und die römisch-katholische Synode berechtigt, die Mietflächen zu nutzen. Die zeitliche Planung der Flächennutzung – sprich der Sitzungen – ist zwischen dem Vermieter und der Mieterin unter Berücksichtigung der übrigen Nutzer separat zu regeln. Bei zeitlichem Zusammenfallen der Beanspruchung der Räume durch den Kanton Zürich und die Mieterin, geht das Benützungsrecht des Kantons Zürich vor. Die im Rahmen der Belegungsplanung zwischen dem Vermieter – vertreten durch die Staatskanzlei – und der Mieterin vereinbarten Termine sind für die Parteien verbindlich.

3. Mietdauer

Mietbeginn ist der 1. Januar 2012. Der Mietvertrag kann von beiden Parteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten jeweils per Ende September gekündigt werden. Frühester möglicher Kündigungstermin ist der 30. September 2022.

Der Mieterin stehen insgesamt zwei Optionsrechte zur Verlängerung des Mietvertrages um je fünf Jahre, d.h. vom 1. Oktober 2022 bis am 30. September 2027 bzw. vom 1. Oktober 2027 bis am 30. September 2032 zu. Der Mietzins bei einer Ausübung der Optionsdauer basiert auf dem dannzumaligen Mietzins und kann weiterhin jährlich dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Will die Mieterin vom Optionsrecht Gebrauch machen, hat sie dies bis am 30. September 2021 bzw. bis am 30. September 2026 mit eingeschriebenem Brief dem Vermieter anzuzeigen. Der Mieterin steht einseitig das Recht zu, während den Optionsdauern das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten jeweils per Ende September schriftlich zu kündigen. Werden die Optionsrechte nicht bis am 30. September 2021 bzw. bis am 30. September 2026 ausgeübt, gelten fortan die vertraglichen Kündigungsfristen und -termine, das Mietverhältnis endet in jedem Fall automatisch, ohne Kündigung, spätestens per 30. September 2032.

4. Nettomietzins

Der Nettomietzins beträgt pauschal Fr. 60'000 pro Jahr (Fr. 15'000 pro Quartal). Der vereinbarte Nettomietzins wird indexiert. Er beruht auf dem Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik Stand am 31. Juli 2011 mit 109.3 Punkten (Basis Mai 2000 mit 100 Punkten).

Mietzinsanpassungen richten sich nach den Veränderungen des Landesindexes der Konsumentenpreise. Die erste Anpassung kann frühestens per 1. Januar 2014 auf der Basis des Indexstandes vom 31. Juli 2011 mit 109.3 Punkten (Basis Mai 2000 mit 100 Punkten) erfolgen. Danach kann der Mietzins jeweils unter Einhaltung einer einmonatigen Anzeigefrist mit Wirkung auf den 1. Januar der Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise zu 80% angepasst werden. Massgebend für die Anpassungen ist jeweils die Indexveränderung zwischen dem 1. Oktober des Vorjahres und dem 30. September des laufenden Jahres. Der ursprünglich vereinbarte Anfangsmietzins bei Vertragsbeginn gilt als Mindestmietzins und darf nicht unterschritten werden.

Der Anfangsmietzins wurde aufgrund der Vollkosten, abzüglich Zinsen, der Liegenschaft unter Berücksichtigung der genutzten Fläche und der Nutzdauer hergeleitet. Die Vollkosten umfassen die Kapitalkosten, die Instandhaltungskosten, die Instandsetzungskosten und die Betriebskosten. Der Nutzungsanteil der Mieterin beträgt gemäss Nutzungsteiler 9.8% (Anhang 2). Die Vollkosten und der Nutzungsteiler dienen bloss zur Herleitung des Anfangsmietzinses. Veränderungen dieser Faktoren haben keine Auswirkungen auf den Mietzins.

5. Heiz- und Nebenkosten

Nicht im Nettomietzins enthalten sind folgende Kosten:

- Heiz- und Warmwasserkosten
- Elektrische Energie
- Frisch- und Abwassergebühren sowie Wasserverbrauch
- Ver- und Entsorgung, Kehrichtgebühren
- Reinigung von Gebäude und Umgebung, Schneeräumung, Hauswartleistungen (inkl. Material)
- Wartung und Betrieb von Brandmeldeanlage, Feuerlöschgeräte, Notbeleuchtung, Signalisation
- Wartung und Betrieb von Alarmanlage, Lüftungen

Die genannten Heiz- und Nebenkosten werden der Mieterin zusätzlich zum Nettomietzins gemäss Ziff. 4 in Rechnung gestellt. Sie betragen pauschal Fr. 12'000 pro Jahr (Fr. 3'000 pro Quartal) und werden zu denselben Konditionen wie der Nettomietzins indexiert und angepasst (Ziff. 4).

6. Mietzinsfälligkeit

Der jeweilige Mietzins (inkl. Heiz- und Nebenkosten) ist pro Quartal im Voraus auf die Verfalltage 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober zahlbar. Der Vermieter stellt quartalsweise Rechnung. Die Mieterin gerät bei ausstehenden Zahlungen, auch ohne Mahnung durch den Vermieter, ab dem ersten Werktag nach dem Verfalltag in Verzug.

7. Nutzung der Mietflächen

Die Mietflächen werden ausschliesslich für der Kirchensynode und dem Kirchenrat obliegende Zwecke zur Verfügung gestellt. Eine andere Nutzung bedarf der Zustimmung des Vermieters (Immobilienamt).

8. Allgemeine Bedingungen

Folgende Bestimmungen der „Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume“, Ausgabe 1994 (HEV, SVIT, VZI) (Anhang 3) bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages:

Ziff. 1 Abs. 1, Ziff. 4A Abs. 1 und 2, Ziff. 7, Ziff. 11-12, Ziff. 16, Ziff. 18 Abs. 1 und 3, Ziff. 19-21.

Die Parteien bestätigen, dass sie ein Exemplar der „Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume“ erhalten haben und sich mit dem Inhalt der vorstehend genannten Bestimmungen einverstanden erklären.

9. Vertragsänderungen und Nachträge

Vertragsänderungen und Nachträge bedürfen für ihre Gültigkeit der schriftlichen Form.

10. Vorbehalt

Vorliegender Mietvertrag wird seitens der Mieterin unter dem Vorbehalt der Bewilligung des erforderlichen Verpflichtungskredits durch die Kirchensynode abgeschlossen.

Zürich,

Zürich,

Vermieter

Mieterin

**Kanton Zürich
Immobilienamt**

**Evangelisch-reformierte Landeskirche
des Kantons Zürich**

Thomas Maurer
Amtschef

Michel Müller
Kirchenratspräsident

Giorgio Engeli
Abteilungsleiter Steuerung & Portfoliomanagement

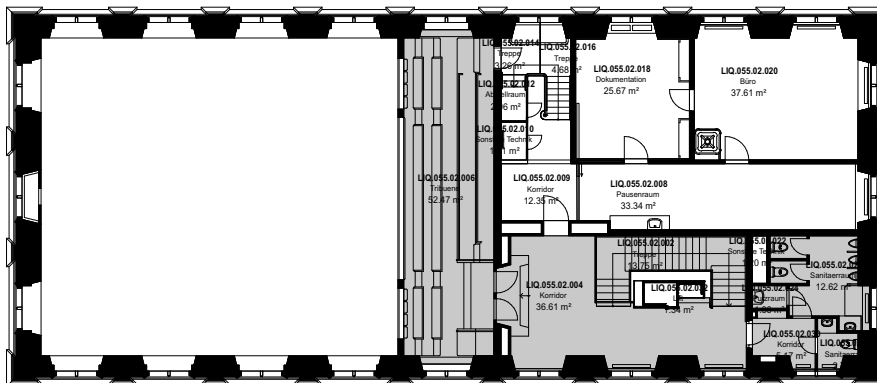
Alfred Frühauf
Kirchenratsschreiber

Anhänge: Die Anhänge 1 bis 3 bilden integrierende Vertragsbestandteile.

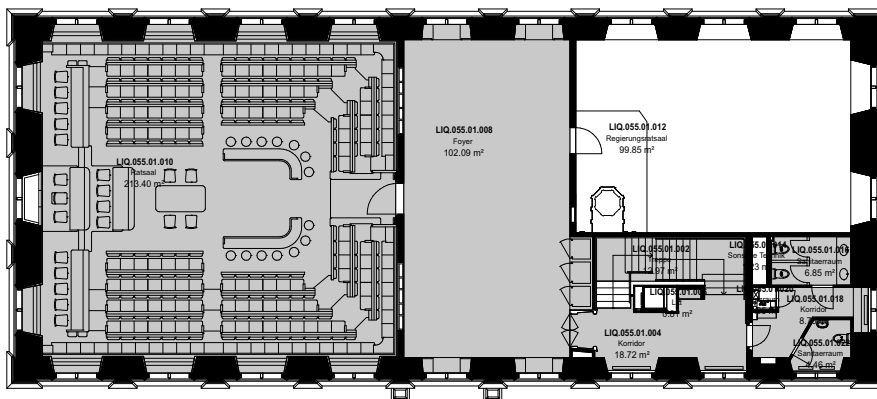
Anhang 1	Grundrissplan vom 13. Dezember 2010
Anhang 2	Nutzungssteiler vom 7. Februar 2011
Anhang 3	„Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume“

Anhang 2: Grundrissplan vom 13. Dezember 2010

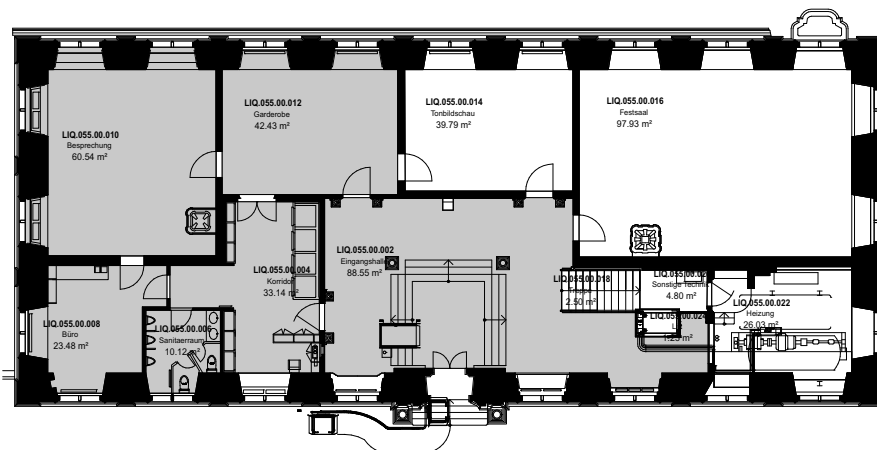
(Anhang 1 zum Mietvertrag Rathaus)



2.OG



1.OG



EG

 Baudirektion Kanton Zürich Immobilienamt Wäldleplatz 1 8090 Zürich	Rathaus EG, Limmatquai 55, Zürich		
	Belegung evangelische Kirche		LIQ.055
	Datum: 13.12.10	Planersteller:	MST: 1:200

Anhang 3: Nutzungsteiler vom 7. Februar 2011

(Anhang 2 zum Mietvertrag Rathaus)

Rathaus, Limmatquai 55, Zürich - Nutzungsteiler

Nutzer	Nutzungsteiler auf Basis Belegung 2007-2009		Belegung 2007		Belegung 2008		Belegung 2009		Belegung 2010 (Jan. 25.10. bis 30.10.)		Belegung ¹⁾		Ø Nutzungsanteil		
	Flächenart	Genutzte Fläche (m ²)	Dauer (h)	Belegungswert (m ² ·h)	Dauer (h)	Belegungswert (m ² ·h)	Dauer (h)	Belegungswert (m ² ·h)	Dauer (h)	Belegungswert (m ² ·h)	Dauer (h)	Belegungswert (m ² ·h)	Dauer (h)	Belegungswert (m ² ·h)	%
Kantonsrat	Saal & Supportflächen	797,25	319,00	254'323	272,00	216'852	287,00	228'811	-	-	-	-	-	-	
KR-Komm./PD/SK	Sudzimmer	60,54	403,30	244'116	374,25	22'657	435,00	26'335	-	-	-	-	-	-	
Regierungsrat	RR-Saal	99,85	298,50	29'805	365,50	36'495	357,00	35'646	-	-	-	-	-	-	
Kantonal				308'544		276'004		290'792						291'780	49,9%
Gemeinderat	Saal & Supportflächen	733,97	258,50	189'731	257,50	188'997	268,00	196'704	-	-	-	-	-	-	
	Festsaal	97,93	vereinzel		vereinzel		vereinzel								
Gemeinderat				189'731		188'997		196'704						191'811	32,8%
Synode ev.	Saal & Supportflächen	688,28	34,00	23'402	130,00	89'476	70,00	48'180	85,00	58'504	43'362	40'007, 2009, 2010	13'965	13'965	
Kirchenrat	Sudzimmer	60,54	227,00	13'743	283,00	1'7133	235,00	14'227	230,00	13'924	13'924	13'965	13'965	13'965	
Kirche ev.				37'144		10'6'609		62'407		72'428				57'326	9,8%
Synode kath.	Saal & Supportflächen	664,80	38,00	25'262	50,00	33'240	70,00	46'536	-	-	-	-	-	-	
	Sudzimmer	60,54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kirche kath.				25'262		33'240		46'536						35'013	6,0%
Saal & Supportflächen		688,28	7,00	4'818	8,00	5'506	163,00	9'868	-	-	-	-	-	-	
Sudzimmer		60,54	50,00	3'027	37,00	2'240	vereinzel	vereinzel	-	-	-	-	-	-	
Festsaal		97,93	vereinzel		vereinzel				-	-	-	-	-	-	
Übrige				7'845		7'746		9'868						8'486	1,5%
Total				1'635,30		612'597		606'307						584'416	100,0%

¹⁾ Belegungswert Kirche ev. exkl. Jahr 2008 (überdurchschnittliche Belegung)

Anhang 4: Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume

(Anhang 3 zum Mietvertrag Rathaus)

Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume

Zur Förderung eines partnerschaftlichen Verhältnisses, zwischen Mieter und Vermieter, vereinbaren die Vertragsparteien nachstehende Bedingungen. Einfachheitshalber wird in diesem Vertrag auf die weiblichen Formen "Mieterin, Vermieterin", etc., verzichtet und statt dessen "Mieter, Vermieter", etc., als Oberbegriff verwendet.

1. Übergabe

Der Vermieter übergibt dem Mieter die im Vertrag erwähnte Mietsache in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit der übernommenen Mietsache, bez. Mieteinrichtungen, besteht nicht.

Es wird empfohlen, ein Übergabeprotokoll zu erstellen. Wird keines aufgenommen, ist der Vermieter für den Zustand bei der Übergabe beweispflichtig. Ist ein solches gemeinsam erstellt worden, so hat der Mieter allfällige, im Protokoll nicht aufgeführte Mängel, an der Mietsache dem Vermieter innert 14 Tagen nach Mietantritt schriftlich anzuzeigen. Vorbehalten bleiben verdeckte Mängel. Diese sind unverzüglich nach deren Entdeckung schriftlich anzuzeigen, ansonsten angenommen wird, die Mietsache sei in protokollgemässen Zustand übergeben worden.

2. Schlüsselverzeichnis

Bei der Übergabe wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Im Verlauf der Mietdauer abhanden gekommene Schlüssel sind vom Mieter spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu ersetzen. Der Vermieter ist in einem solchen Fall berechtigt, wenn nötig, die Schließanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters abzuändern oder zu ersetzen. Zusätzlich angefertigte Schlüssel sind dem Vermieter beim Auszug des Mieters ohne Entschädigung zu überlassen.

3. Bau- und gewerbepolizeiliche Bewilligungen/gesetzliche Vorschriften für industrielle Betriebe sowie der Feuer- und Gesundheitspolizei

Alle gegebenenfalls für den Ausbau und die Benützung der Mietsache sowie für den Betrieb erforderlichen Bewilligungen, sind vom Mieter direkt und auf eigene Kosten einzuholen.

4. Gebrauch der Mietsache

A. Sorgfaltspflicht und Rücksichtnahme

Der Mieter hat die Mietsache mit aller Sorgfalt zu gebrauchen und in gutem und sauberem Zustand zu halten. Er darf sie nur zum vertraglich vereinbarten Zweck verwenden. Jede Änderung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter haftet für Schäden, die durch vertragswidrige Benützung entstehen.

Bei der Benützung der Mietsache hat der Mieter auf die Mitmieter und Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Es ist ihm untersagt, Maschinen, Apparate und Einrichtungen zu gebrauchen oder Gewerbe zu betreiben, welche Lärm, Erschütterungen, lästige Dünste oder üble Gerüche verursachen. Der Mieter verpflichtet sich, eine allfällige Hausordnung des Vermieters einzuhalten.

Bevor schwere Waren und Gegenstände wie Kassenschränke, Maschinen, usw. eingebracht werden, hat der Mieter die Tragfähigkeit der Böden beim Vermieter abzuklären; eine allfällige Expertise des Bauingenieurs geht zu Lasten des Mieters. Unter schwere Möbelstücke sind zum Schutz der Fussböden und allenfalls zur Verhinderung von Schall und Erschütterungen zweckmässige Unterlagen oder Isolationen anzubringen.

B. Gebrauchspflicht/Öffnungszeiten

Den Mieter trifft eine Gebrauchspflicht, wenn es die Werterhaltung der Liegenschaft oder der Mietsache erfordert. Insbesondere bei Gaststätten und Verkaufsläden soll sich der Geschäftsbetrieb an die orts- und branchenüblichen Öffnungszeiten halten.

C. Schutzräume

Schutzräume, die für zivilschutzfremde Zwecke (Lager, Archivräume, usw.) verwendet werden, müssen jederzeit innert 24 Stunden, bzw. in der von den zuständigen Behörden vorgeschriebenen Frist, für den Zivilschutz benutzbar sein. An den in den Schutzräumen vorhandenen Installationen darf nichts verändert werden.

5. Benützung von Hof, Vorplatz, Räumlichkeiten und Einrichtungen ausserhalb der Mietsache

A. Grundsätzliches

Ohne anderweitige schriftliche Vereinbarung ist es dem Mieter nicht gestattet, ausserhalb der Mietsache Gegenstände abzustellen und zu lagern. Insbesondere darf der Zugang zu Gebäude und Hof, Durchfahrt, Haus und Keller oder sonstigen freien Plätzen und Räumen, nicht mit Gegenständen irgendwelcher Art verstellt werden. Gibt der Vermieter hierzu ausnahmsweise die Erlaubnis, haftet der Mieter für jeden aus der Lagerung entstandenen Schaden.

Fahrzeuge jeglicher Art des Mieters, seiner Angestellten sowie seiner Kunden, dürfen nur auf den vom Vermieter bezeichneten Parkplätzen abgestellt werden.

B. An- und Auslieferung

Die An- und Auslieferung von Waren hat sorgfältig zu erfolgen und darf nur an den vom Vermieter bezeichneten Orten durchgeführt werden. Verunreinigungen aus der An- und Auslieferung von Waren hat der Mieter sofort und unaufgefordert zu beseitigen. Entstandene Schäden sind unverzüglich dem Vermieter zu melden, der die Behebung auf Kosten des Mieters veranlasst.

Für die Benützung der Personen- und Warenaufzüge gelten die dort angebrachten Vorschriften. Insbesondere haben die Benützer die Belastungsvorschriften einzuhalten.

C. Abfälle

Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den vom Vermieter bezeichneten Orten und in zweckmässiger Weise, deponiert werden. Falls notwendig, ist der Mieter verpflichtet, geeignete Behälter (Container) anzuschaffen und regelmässig zur Leerung bereitzustellen.

6. Feuer-, Nottreppe

Eine allfällig vorhandene Feuer- oder Nottreppe darf nur im Fall eines Brandes oder eines Notfalles, bei welchem das Haupttreppenhaus nicht zugänglich ist, benützt werden. Die Türe zur Nottreppe muss jederzeit freigehalten werden. Lagerungen jeglicher Art in den Fluchtwegen sind untersagt.

7. Unterhaltungspflicht des Vermieters

Der Vermieter ist verpflichtet, die Mietsache angemessen zu unterhalten und Mängel zu beheben. Mängel sind vom Mieter dem Vermieter zu melden.

Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen (Notfällen) ist der Mieter gehalten, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen zu treffen oder treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet er für Folgeschäden.

Der Vermieter ist berechtigt, in der Mietsache und an den dazugehörigen Einrichtungen sowie im Treppenhaus, in den allgemein zugänglichen Räumlichkeiten und an der Gebäudehülle, unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist, die erforderlichen Reparaturen ungehindert auszuführen.

Notwendige, für die Sacherhaltung unaufschiebbare Arbeiten, hat der Mieter jederzeit zu dulden. Verweigert er den Handwerkern den Zugang zur Mietsache, kann er für allfällige Mehrkosten und Folgeschäden haftbar gemacht werden.

8. Unterhaltungspflicht des Mieters

Dem Mieter obliegen die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen. Die Unterhaltsarbeiten sind fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen. Dazu gehören insbesondere:

- a) Ersetzen zerbrochener Fensterscheiben, sofern kein Spannungsriss vorliegt.
- b) Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate. Ersetzen von elektrischen Schaltern, Steckdosen, zur Mietsache gehörenden Lampen und Abdeckungen, Sicherungen, Rolladen- und Sonnenstorengurten, Schnüren oder Bändern an Zugjalousien, usw.; Ölen und Instandhalten von Tür- und Schrankcharnieren und -schlössern, Entkalken von Boilern, Entrussen von Einzelofenanlagen; Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung.
- c) Periodisches Reinigen der Fensterläden, Balkone und Terrassen samt Abläufen.
- d) Der Unterhalt der zur Mietsache gehörenden Bepflanzungen ist Sache des Mieters. Er hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs zu verhindern.

Ausschliesslich zu Lasten des Mieters gehen Unterhalt, Erneuerung und Reparaturen von Einbauten, Vorrichtungen, Installationen und Anlagen, die der Mieter angebracht hat. Der Vermieter kann vom Mieter die Ausführung der notwendigen Arbeiten verlangen, wenn der Zustand derartiger Einrichtungen die Mietsache oder andere Teile der Liegenschaft zu beschädigen drohen. Im Säumnisfall kann der Vermieter die Ausführung von sich aus anordnen und die Kosten dem Mieter belasten. Der Mieter ist verpflichtet, im Deckenhohlraum und im Boden die Führung von Kanälen, Röhren, Kabeln, etc. entschädigungslos zu dulden.

9. Bauliche Veränderungen durch den Mieter

Bevor der Mieter die Mietsache auf eigene Kosten ausbaut und verändert, hat er die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen. Der Vermieter kann für die Finanzierung des Ausbaus eine Sicherstellung verlangen, welche vor Beginn der Arbeiten zu leisten ist.

Der Mieter gewährleistet, dass seitens der beteiligten Handwerker, Unternehmer und Lieferanten, keine Bauhandwerkerpfandrechte angemeldet werden. Geschieht dies trotzdem, hat der Mieter dafür zu sorgen, dass diese Pfandrechte sofort und auf seine Kosten im Grundbuch gelöst werden. Im Unterlassungsfall haftet er für den dem Vermieter hieraus entstandenen Schaden.

Bei grösseren Investitionen ist der Vermieter berechtigt, zur Abwendung von Bauhandwerkerpfandrechten zu verlangen, dass die voraussichtlichen Kosten auf einem Sperrkonto oder durch eine Bankgarantie sichergestellt werden.

Der Mieter haftet für alle Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die aus baulichen Veränderungen und Ausbaurbeiten entstehen.

Sofern der Vermieter schriftlich nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt, ist der Mieter verpflichtet, auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrages und auf eigene Kosten, den früheren Zustand wiederherzustellen (Art. 260a, Abs. 2 OR).

10. Anschriften/Reklame

Nur mit vorgängiger schriftlicher Bewilligung des Vermieters und an den von ihm bezeichneten Stellen, dürfen Firmen- und Reklameschilder, Plakate, Schaukästen, Anschläge und dergleichen angebracht werden. Die Kosten, inkl. Installation und Betrieb gehen zu Lasten des Mieters. Der Vermieter genehmigt auch Art, Grösse, Farbe, Form und Material, ferner Anordnung und Reihenfolge von Schildern. Bei Instandsetzung oder Änderung der Fassade, hat der Mieter auf eigene Kosten die Schilder und Anschriften zu entfernen und wieder anzubringen. Es ist Sache des Mieters, allfällige behördliche Bewilligungen einzuholen.

Am Ende der Mietzeit hat der Mieter die Schilder und Anschriften auf eigene Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Ohne anderweitige schriftliche Vereinbarung sind die Fassaden nicht mitvermietet.

11. Hinterlegungsverfahren/Verrechnung

Eine einseitige Herabsetzung des Mietzinses durch den Mieter ist nicht zulässig. In Fällen, in denen die Hinterlegung zur Anwendung kommt, ist die Verrechnung ausgeschlossen.

Kommt der Vermieter seiner Unterhaltungspflicht gemäss Ziffer 7 nicht nach, muss ihm der Mieter schriftlich eine angemessene Frist setzen, unter Androhung, dass er bei unbenutztem Ablauf der Frist künftige Mietzinse bei der vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen werde.

Die Durchführung der Hinterlegung ist dem Vermieter ebenfalls schriftlich anzuzeigen.

Hinterlegte Mietzinse fallen dem Vermieter zu, wenn der Mieter seine Ansprüche gegenüber dem Vermieter nicht innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde geltend gemacht hat.

Der Vermieter kann bei der Schlichtungsbehörde die Herausgabe der zu Unrecht hinterlegten Mietzinse verlangen, sobald ihm der Mieter die Hinterlegung angekündigt hat.

12. Untermiete

Die ganze oder teilweise Untervermietung der Mietsache (Art. 262 OR) ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vermieters gestattet. Gesuch und Zustimmung haben schriftlich zu erfolgen. Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.

Der Mieter hat dem Vermieter vorgängig die beabsichtigten Vertragskonditionen und die Personalien des Untermieters bekanntzugeben. Dem Vermieter ist nach Zustandekommen des Vertrages eine Kopie des Untermietvertrages zuzustellen.

13. Abtretung des Mietvertrages

Die Abtretung des Mietvertrages setzt die schriftliche Zustimmung des Vermieters voraus. Der Mieter teilt dem Vermieter vor Abschluss der Abtretungsvereinbarung mit dem Dritten dessen Personalien und den Tätigkeitsbereich mit. Ferner liefert er dem Vermieter eine detaillierte Aufstellung über die durch den Dritten zu übernehmenden Mietereinbauten, Einrichtungen und Apparate mit den hierfür zu bezahlenden Entschädigungen. Das Gesuch ist mit einem Solvenzausweis einer Schweizer Grossbank oder Kantonalbank zu ergänzen.

Stimmt der Vermieter zu, so tritt der Dritte anstelle des Mieters in das Mietverhältnis ein.

Der Mieter ist von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter befreit. Er haftet jedoch solidarisch mit dem Dritten bis zum Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann, höchstens aber für zwei Jahre.

14. Besichtigungsrecht

Bei Verkaufs- oder Wiedervermietungsverhandlungen sowie zur Wahrung der Eigentumsrechte ist der Vermieter oder dessen Vertreter unter 48-stündiger Voranzeige berechtigt, die Räumlichkeiten zu den üblichen Geschäftszeiten zu betreten. Bei Abwesenheit des Mieters sind die Schlüssel zur Verfügung zu halten.

15. Mietzinsanpassungen

A. Mietvertrag ohne feste Vertragsdauer

Der Vermieter kann den Mietzins auf jeden Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Erhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf dem amtlichen oder amtlich bewilligten Formular, mitteilen.

B. Mietverträge mit fester Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren

Sofern im Mietvertrag eine feste Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren vereinbart wurde, gilt der Mietzins als indiziert (Landesindex der Konsumentenpreise). Die Parteien sind demnach berechtigt, Mietzinsanpassungen in der Höhe der Indexänderung gemäss folgender Formel zu verlangen:

$$\text{Mietzinserrhöhung in \% gegenüber Anfangsmietzins} = \frac{\text{neuer Index} - \text{Index bei Vertragsabschluss}}{\text{Index bei Vertragsabschluss}} \times 100$$

Der bei Mietbeginn gültige Basismietzins darf nicht unterschritten werden.

Mietzinserrhöhungen für Mehrleistungen des Vermieters können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden. Mietzinsanpassungen sind den anderen Vertragsparteien unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf ein Monatsende, mit einem amtlich bewilligten Formular, zu eröffnen. Allfällige Nebenkostenpauschalen können während der Vertragsdauer gleichzeitig mit der Mietzinsanpassung den veränderten Verhältnissen angepasst werden.

16. Zahlungsverzug

Für ein allfälliges Rechtsöffnungsverfahren anerkennt der Mieter den Mietzins gemäss der letzten rechtsgültigen Mietzinsanpassung. Mahngebühren, Einbringungskosten sowie Verzugszinsen werden dem Mieter überbunden.

17. Heizung/Warmwasser

Für die Heizung und deren Bedienung bezahlt der Mieter die ausgewiesenen Kosten, sofern keine Pauschale oder ein Pauschalmietzins vereinbart ist. Über die Heiz- und Warmwasserkosten ist jährlich abzurechnen. Im Falle einer Pauschalisierung wird bei Vertragsauflösung weder eine Nachforderung, noch eine Rückerstattung fällig. Als Heizkosten gelten insbesondere: Aufwendungen für verbrauchte Brennstoffe und Energie; Strom für Pumpen und Brenner; alle Kosten für den Betrieb, die periodische Revision (ohne Reparaturen), die Bedienung der Heizung und der zentralen Warmwasserversorgung, inkl. Boilerentkalkung und Tankrevision; Kosten für die Reinigung der Heizanlage und des Kamins; Service von Wärmezählern und von Sicherungsanlagen des Öltanks; das Verwaltungshonorar.

Die Abrechnung über Heizkosten und vertraglich vereinbarte Nebenkosten gilt als genehmigt, sofern der Mieter nicht innert 30 Tagen seit Erhalt dagegen schriftlich Einsprache beim Vermieter erhebt. Der Mieter hat das Recht, die detaillierte Abrechnung und die dazugehörigen Belege im Original beim Vermieter einzusehen oder durch einen bevollmächtigten Vertreter einsehen zu lassen.

Nachforderungen sind innert dreissig Tagen nach Empfang der Abrechnung zu begleichen. Rückerstattungen sind im gleichen Zeitraum vorzunehmen.

Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt werden. Für durch den Mieter gedrosselte Heizkörper, kann keine Reduktion der Heizkosten gewährt werden.

18. Abgaben und Unkosten

Abgaben und Unkosten, die ausschliesslich durch den Geschäftsbetrieb des Mieters verursacht werden, sind vom Mieter zu bezahlen, auch wenn sie beim Vermieter erhoben werden.

Der Mieter trägt einen angemessenen Anteil an den Wasserkosten, wenn sein Geschäftsbetrieb einen erheblichen Mehrverbrauch mit sich bringt. Nötigenfalls kann der Vermieter auf Kosten des Mieters den Einbau eines Unterzählers verlangen.

Nebenkosten, welche direkt dem Mieter von einem Werk oder Amt (inklusive Kabelnetz) in Rechnung gestellt werden und die im Vertrag nicht aufgeführt sind, sind durch diesen direkt zu bezahlen.

19. Versicherungen

Es ist Sache des Mieters, zweckmässige Sachversicherungen abzuschliessen. Bei speziellen Risiken kann der Vermieter den Abschluss einer geeigneten Versicherung verlangen.

20. Rückgabe der Mietsache

Die Mietsache ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der aus der vertragsgemässen Benutzung sich ergebenden Abnutzung oder Veränderung sowie des Zustandes bei Mietantritt zurückzugeben. Die Rückgabe der vollständig geräumten Mietsache erfolgt mit allen Schlüsseln bis spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12.00 Uhr. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens 12.00 Uhr, zu geschehen. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen fachgemäss ausgeführt und bis zum Schluss des Mietverhältnisses beendet sein. Spannteppiche und textile Bodenbeläge, die zur Mietsache gehören, sind fachmännisch zu reinigen, beziehungsweise zu extrahieren.

Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen, noch der Verfügung über dieselben.

Bei der Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort zu melden. Entdeckt der Vermieter später Mängel, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren, so kann er sie dem Mieter auch nachträglich noch melden.

Der Vermieter ist berechtigt, bei der Übergabe der Mietsache vom Mieter die Mitwirkung an der Erstellung eines gemeinsamen Rückgabeprotokolls zu verlangen. Wenn der Mieter seine Mitwirkung verweigert, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters einen amtlichen Befund aufnehmen lassen.

21. Anwendbares Recht/Gerichtsstand

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechtes (Art. 253 ff. OR).

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort der gemieteten Sache Gerichtsstand.