

Gemeinde Mels
Gemeinderat
Rathaus, Platz 2
Postfach 102
8887 Mels



Mietvertrag Verrucano Mels, Kultur- und Kongresshaus

zwischen

Politischer Gemeinde Mels, Rathaus, Platz 2, 8887 Mels
vertreten durch den Gemeinderat, dieser wiederum durch den Gemeindepräsi-
denten, Dr. Guido Fischer, und Gemeinderatsschreiber, lic. iur. Stefan Bertsch

Gemeinde Mels

und

der **Stiftung Verrucano Mels**, Platz 4, 8887 Mels
vertreten durch den Stiftungsrat, dieser wiederum durch den Präsidenten des
Stiftungsrats, Dr. Franz Hidber

Stiftung

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Grundlagen	3
3.	Mietobjekt	3
3.1.	Grundsatz	3
3.2.	Mietflächen	4
3.3.	Flächen zur Mitbenützung	5
3.4.	Einschränkungen	5
3.4.1	Beschränktes Fusswegrecht (Notausgangsrecht) zG Nr. 985	5
3.4.2	Vereinbarung vom 16. Mai 2017	6
4.	Verwendungszweck	6
5.	Mietkosten	6
5.1.	Mietzins	6
5.2.	Nebenkosten	7
5.3.	Aufteilung Nebenkosten und Service-/Wartungsverträge	7
5.4.	Mehrwertsteueroptierung	8
6.	Übergabe und Rückgabe	8
6.1.	Übergabe des Objekts	8
6.2.	Schliessanlage	8
6.3.	Rückgabe des Objekts	8
6.4.	Untermiete	8
7.	Erhaltung des Mietobjektes	9
7.1.	Grundsatz	9
7.2.	Zuständigkeitsmatrix	9
7.3.	Begriffe ⁹	9
7.3.1	Überwachung	9
7.3.2	Überprüfung	10
7.3.3	Sofortmassnahmen	10
7.3.4	Unterhalt	10
7.3.5	Veränderung	10
7.4.	Betriebsausstattung	10
7.5.	Meldepflicht	11
7.6.	Bauliche Veränderungen	11
7.7.	Duldungspflicht	11
7.8.	Versicherungen	11
8.	Vertragsbeginn und Beendigung	12
8.1.	Vertragsbeginn	12
8.2.	Vorbehalte für Rechtskraft des Vertrages	12
8.3.	Kündigungsfrist und Termin	12
8.4.	Beendigung aus wichtigem Grund	12
9.	Schlussbestimmungen	13
9.1.	Ergänzende Bestimmungen	13
9.2.	Formvorschriften	13
9.3.	Öffentlichkeitsprinzip	13
9.4.	Rechtsweg	13
9.5.	Ausfertigung	14

1. Vorbemerkungen

Am 17. März 2023 schlossen die Gemeinde Mels und die Stiftung Verrucano Mels die Leistungsvereinbarung über den Betrieb des Verrucano Mels, Kultur- und Kongresshaus, ab. Der vorliegende Mietvertrag bildet die Grundlage für die erwähnte Leistungsvereinbarung – die beiden Verträge sind untrennbar miteinander verknüpft.

2. Grundlagen

Folgende Anhänge bilden integrierten Bestandteile des vorliegenden Mietvertrages:

- Anhang 1: 1a Baubewilligung vom 24. November 2016 (inkl. Stellungnahmen Lebensmittelinspektorat vom 12. September 2016 und Arbeitsinspektorat vom 16. September 2016, Katasterplan, Plan Fassaden, Material- und Farbkonzept)
- 1b Ergänzung vom 19. Mai 2017
- 1c Ergänzung vom 9. Juni 2017
- 1d Baubewilligung vom 6. April 2021 (Bistro) samt Plänen und Teaserkonzept Bistro Verrucano vom 23. Januar 2020
- Anhang 2: Grundrissplan Erdgeschoss
- Anhang 3: Grundrissplan Obergeschoss
- Anhang 4: Grundrissplan Untergeschoss
- Anhang 5: Brandschutztechnische Bewilligung vom 12. September 2016 mit Nachtrag vom 12. November 2019
- Anhang 6: Betriebsinventar inkl. Zugehör
- Anhang 7: Planauszug beschränktes Fusswegrecht (Notausgangsrecht) zG Nr. 985
- Anhang 8: Auszug aus der Vereinbarung vom 16. Mai 2017
- Anhang 9: Zuständigkeitsmatrix Erhaltung des Mietobjekts
- Anhang 10: Paritätische Lebensdauertabelle, Merkblatt für Mieterinnen und Mieter (MV)
- Anhang 11: Allgemeine Bestimmungen zum St. Galler Mietvertrag für Geschäftsräume (HEV)

3. Mietobjekt

3.1. Grundsatz

Das Mietobjekt Verrucano Mels, Kultur- und Kongresshaus, Platz 4, 8887 Mels, Grundstück Nr. 990, Gebäude Nr. 5001, befindet sich am Platz 4, 8887 Mels. Zur Miete überlassen werden

- das gesamte Gebäude (gemäss nachfolgender Ziffer 3.2. und den Situationsplänen in den Anhängen 2 bis 4);
- die mit dem Gebäude fest verbundenen Einrichtungen (Bestandteile);
- das Betriebsinventar inkl. Zugehör (Anhang 6).

3.2. Mietflächen

Zu den Mietflächen gehören folgende, auf beiliegenden Plänen (Anhang 2 bis 4) bezeichneten Flächen:

Erdgeschoss

- a) Windfang Nord (S 0.01)
- b) Windfang Süd (S 0.02)
- c) Foyer Süd (S 0.03)
- d) Foyer Löwensaal (S 0.04)
- e) Anlieferung (S 0.07)
- f) Abwaschen (S 0.08)
- g) Produktion (S 0.09)
- h) Löwensaal mit Bühne und Galerie (S 0.11, S.1.15)
- i) Saal Runggalina (kleiner Saal, S 0.12)
- j) Backstage (S 0.13)
- k) Bühnentechnik (S 0.14)
- l) Kulissenlager (S 0.15)
- m) Anlieferung (S 0.16)

1. Obergeschoss:

- a) Foyer Galerie (S 1.01)
- b) Saal Gafarra (Vereinslokal, S 1.02)
- c) Lüftung Löwensaal (S 1.03)
- d) Sanität/IV (S 1.04)
- e) Fluchtkorridor (S 1.05)
- f) Musikfoyer (S 1.06)
- g) WC Künstler Damen (S 1.07)
- h) WC Künstler Herren (S 1.08)
- i) Garderobe Künstler 2 (S 1.09)
- j) Garderobe Künstler 1 (S 1.10)
- k) Garderobe Probelokal (S 1.11)
- l) Saal Ragnatsch (Probelokal Musikgesellschaft Konkordia Mels, S 1.12)
- m) Lüftung Bühne/Probelokal/Kleiner Saal (S 1.13)
- n) Fluchtkorridor (S 1.14)
- o) Lüftung Galerie (S 1.16)
- p) WC Vereine (S 1.17)

2. Obergeschoss

- a) Technik Lüftung (S 2.02)

1. Untergeschoss

- a) Elektro (S U.14)
- b) Lüftung (S U.15)
- c) Lager ungedämmt (S U.16)
- d) Sanitäre Anlagen (S U.17 bis 19)

2. Untergeschoss:

- a) Gastrolager (S U.21 mit eingebauten Schränken)
- b) Verteiler (S U.27)
- c) Schleuse (S U.28)
- d) Lager Gastro (S U.29)
- e) Lager (S U.32)

Aussenfläche:

- a) Aussenfläche Anlieferung Löwengasse
- b) Aussenfläche Bistro gemäss Baubewilligung Bistro (vgl. Anhang 1)

Der Begriff "Verrucano Mels" bezeichnet im Folgenden die ganze Liegenschaft Nr. 990 bzw. nimmt auf sämtliche Bestandteile des Verrucano Mels Bezug – davon ausgenommen sind die Tiefgarage und der Rathausplatz.

3.3. Flächen zur Mitbenützung

Der Stiftung stehen zur Mitbenützung zur Verfügung:

- a) Lift Nord und Süd
- b) Treppenhäuser
- c) Zugang Tiefgarage (S 0.06)
- d) Hauswart/Putzraum/Lager U1 (S U.11) inkl. Haustechnik/Sanitär (S U.12)
- e) Lagerraum 2. Untergeschoss (S U.25, S U.26) inkl. Abstellraum im Treppenhaus Süd (von der Gemeinde gemietete Räume, im Eigentum der Ackermann AG Totalunternehmung)
- f) Abstellraum 2. Untergeschoss (S U.33, geteilte Werkstatt Hausdienst Rathaus und Verrucano Mels; von der Gemeinde gemietete Räume, im Eigentum der Ackermann AG Totalunternehmung)
- g) Garderobe mit Dusche im Untergeschoss der Rathouserweiterung

Die Mitbenützung der vorstehenden Räumlichkeiten, die der Gemeinde Mels gehören resp. von Dritten gemietet sind, ist mit der Entschädigung gemäss vorliegendem Mietvertrag abgegolten.

Der Stiftung stehen keine ausschliesslich für sie nutzbaren Parkplätze zur Verfügung. Die Parkierung erfolgt auf den öffentlich bewirtschafteten Parkplätzen zu den geltenden Tarifen.

3.4. Einschränkungen

3.4.1 Beschränktes Fusswegrecht (Notausgangsrecht) zG Nr. 985

Zu Gunsten des Grundstücks Nr. 985 besteht ein Notausgangsrecht. Die dienstbarkeitsbelastete Fläche darf nicht verstellt sein, damit der jeweilige Eigentümer bzw. dessen Gäste im Notfall (z.B. Brand, Explosion) durch den Notausgang über das Grundstück Nr. 990 fliehen können (vgl. rot eingefärbte Fläche Planbeilage Anhang 7). Ein Recht auf Zugang zum auf Grundstück Nr. 985 stehenden Gebäude über das belastete Grundstück Nr. 990 steht dem berechtigten Grundeigentümer bzw. dessen Gästen nicht zu. Der bauliche und betriebliche Unterhalt des Weges obliegt dem belasteten Grundeigentümer, damit der Gemeinde Mels.

3.4.2 Vereinbarung vom 16. Mai 2017

Im Rahmen von Einspracheverhandlungen im Zusammenhang mit dem Bau des Verrucano Mels resultiert eine Vereinbarung vom 16. Mai 2017 (Anhang 8). Diese gilt als Bestandteil dieser Vereinbarung und ist einzuhalten. Insbesondere die Bestimmungen zu Vandalismus, Nachtruhestörungen, Nutzung Löwenstrasse und Anzahl Aussenveranstaltungen sind zu befolgen und im Betriebskonzept zu berücksichtigen. Die Stiftung nimmt den Inhalt der Vereinbarung als Bestandteil des Vertragsverhältnisses mit Drittnutzenden auf und sorgt für die korrekte Einhaltung und Erfüllung. Die Stiftung haftet für den Schaden, welcher der Gemeinde aufgrund einer Verletzung dieser Vereinbarung erwächst.

4. Verwendungszweck

Das überlassene Objekt steht der Stiftung für die Erfüllung der Leistungsvereinbarung sowie des nachfolgenden Stiftungszwecks zur Verfügung. Dieser bezweckt:

"Absicht des Stifters ist es, das Kultur- und Kongresshaus Verrucano Mels, 8887 Mels, zu fördern und dessen Betrieb und Erhalt für die Nutzung durch lokale Vereine, die Gemeinde Mels und Dritte langfristig sicherzustellen sowie die Voraussetzungen zu schaffen, um Mels zu einem attraktiven Eventstandort mit regionaler und nationaler Leuchtturmfunktion zu machen.

Die Stiftung Verrucano Mels bezweckt die Verankerung des Kultur- und Kongresshauses Verrucano in der Bevölkerung aller Altersstufen und damit verbunden die Stärkung der einheimischen Kultur und Traditionen sowie die Pflege des Vereinslebens.

Die Stiftung Verrucano Mels bezweckt einen nachhaltig ausgerichteten und finanziell fundiert geführten Betrieb des Kultur- und Kongresshauses Verrucano als lebendiges, vielfältiges Zentrum der Kultur, Tagungen und Events.

Die Stiftung Verrucano Mels bezweckt die Weiterentwicklung des Kultur-, Tagungs- und Eventstandorts durch Nutzung des vorhandenen breiten Potentials, die ideelle und finanzielle Stärkung sowie den Ausbau und die Pflege eines umfassenden unterstützenden und impulsgebenden Netzwerkes. (...)"

Bei der Nutzung sind die betrieblichen und baulichen Gegebenheiten zu berücksichtigen, so dass das Gebäude keinen Schaden nimmt respektive nicht übernutzt wird. Das Objekt und seine Bestandteile sind sorgfältig zu benutzen und ständig instand zu halten.

5. Mietkosten

5.1. Mietzins

Für das Mietobjekt wird eine Staffelmiete erhoben, welche sich pro Jahr wie folgt beziffert:

1. Juli 2023 bis 31. Dezember 2023:	CHF	20'000.00
1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024:	CHF	50'000.00
1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025:	CHF	100'000.00
ab 1. Januar 2026:	CHF	150'000.00

5.2. Nebenkosten

Die Stiftung ist zuständig für den Betrieb und die Verwaltung der Liegenschaft und trägt die Kosten. Nebenkosten sind alle liegenschaftsspezifischen Gebühren und Versicherungen sowie alle Kosten, die durch den bestimmungsgemässen Gebrauch des Gebäudes und dessen technischen Anlage entstehen, namentlich:

- Kosten für den Unterhalt des Nutzungsobjekts sowie seiner Bestandteile und Geräte;
- Ver- und Entsorgungskosten (Abwasser, Wasser, Wärme, Kälte, Strom und Abfall);
- Reinigungskosten (Gebäudereinigung, Umgebungspflege, davon ausgenommen sind der Winterdienst und die Nebenkosten für die Tiefgarage);
- Bedienung der technischen Anlagen;
- Überwachungs- und Instandhaltungskosten mit den Service- und Wartungsverträgen (ausgenommen Servicevertrag für Bühne):
 - Wartungsvertrag Lüftung
 - Wartungsvertrag Brandmeldeanlage
 - Wartungsvertrag Evakuierungsanlage
 - Wartungsvertrag Sicherheitsbeleuchtung
 - Wartungsvertrag Sprinkleranlage
 - Wartungsvertrag Brandschutztor
 - Wartungsvertrag Brandschutzvorhänge
 - Wartungsvertrag Rauch- und Wärmeabzug
 - Wartungsvertrag Kälteanlage Bühnentechnik
 - Wartungsvertrag Bodenkühlung
 - Wartungsvertrag Handfeuerlöscher
 - Wartungsvertrag Seilanlage Dach
 - Wartungsvertrag Personenaufzüge
 - Wartungsvertrag Wasserenthärtungs- und Osmoseanlage
 - Wartungsverträge Küchengeräte
- Kontroll- und Sicherheitsdienste (z.B. Alarmempfang, Alarmübermittlung);
- Abgaben und Beiträge (z.B. Steuern, Versicherungsbeiträge);
- bauliche Massnahmen im Rahmen der Produktionen und Aufführungen;
- Hausdienst.

Nebenkosten im Zusammenhang mit der Tiefgarage sowie mit dem Wasserspiel auf dem Rathausplatz gehen zu Lasten der Gemeinde Mels.

Die Nebenkosten werden jährlich aufgrund einer separaten Nebenkostenabrechnung zusammengetragen und in Rechnung gestellt. Es gelten die Vorgaben aus der Leistungsvereinbarung betreffend die Rechnungsführung (siehe dort Abschnitt «5.5 Rechnungsführung»)

5.3. Aufteilung Nebenkosten und Service-/Wartungsverträge

Die Parteien sind sich einig, dass diese Regelungen nicht zum Nachteil der geschäftserfahrenen Stiftung getroffen worden sind, weil die Stiftung im Hinblick auf den Abschluss des vorliegenden Mietvertrages bezüglich der ihr überbundenen Unterhaltspflichten fachkundig beraten war, die mit dieser Regelung verbundenen Verpflichtungen somit eingehend geprüft hat und mit der Vertragsunterzeichnung ausdrücklich anerkennt. Diese Pflichten sind ausserdem bei der Festlegung des Anfangsmietzinses angemessen berücksichtigt worden.

Die Stiftung ist verpflichtet, die üblichen Serviceverträge abzuschliessen. Sie bilden Teil der vereinbarten Nebenkosten gemäss Ziffer 5.2, die nicht im Mietzins enthalten sind. Alle abgeschlossenen Serviceverträge haben die üblichen Serviceleistungen mit den üblichen periodischen Serviceintervallen aufzuweisen.

Eine Kopie von abgeschlossenen Verträgen sowie von Anpassungen von bestehenden Verträgen ist der Gemeinde Mels umgehend nach jeweiligem Abschluss zuzustellen. Auf Verlangen hat die Stiftung der Vermieterin Belege über die Bezahlung der laufenden Serviceverträge auszuhändigen.

5.4. Mehrwertsteueroptierung

Das Mietobjekt ist zum heutigen Zeitpunkt nicht optiert (freiwillige Unterstellung unter die Mehrwertsteuer). Die Gemeinde behält sich das Recht vor, das Mietobjekt jederzeit zu einem späteren Zeitpunkt zu optieren, und zwar auch während der festen Vertragsdauer und unabhängig von Kündigungsfristen und -terminen.

Bei einer Optierung verstehen sich der vereinbarte Mietzins und die Nebenkosten ab dem Optierungszeitpunkt netto ohne Mehrwertsteuer, d.h. die Mehrwertsteuer wird zum jeweils gültigen Satz zusätzlich erhoben.

Die Gemeinde Mels hat die Optierung der Stiftung schriftlich, unter Bekanntgabe der neu zu bezahlenden Mietzinse und Nebenkosten, mitzuteilen. In einem solchen Fall werden die Auswirkungen auf das vorliegende Mietverhältnis in einem Nachtrag zu diesem Mietvertrag geregelt.

Sollte die Gemeinde Mels eine Optierung prüfen, verpflichtet sich die Stiftung, ihr alle für die Optierung relevanten Unterlagen kostenlos zur Verfügung zu stellen.

6. Übergabe und Rückgabe

6.1. Übergabe des Objekts

Die Übergabe des Objekts erfolgt bis spätestens Nutzungsbeginn. Das Objekt mit allen im Betriebsinventar aufgeführten Einrichtungen, Installationen, Maschinen, Apparaten und Gegenständen wird der Stiftung in einem gut gereinigten, zum vorausgesetzten Gebrauch geeigneten und betriebsbereiten Zustand übergeben.

6.2. Schliessanlage

Das Gebäude verfügt über ein elektronisches Schliesssystem. Die Programmierung erfolgt durch das Personal der Stiftung. Bei Schlüsselverlusten hat die Stiftung umgehend die notwendigen Massnahmen auf ihre Kosten zu ergreifen.

6.3. Rückgabe des Objekts

Auf den Tag des Nutzungsendes sind das Objekt sowie das zum Gebrauch überlassene Betriebsinventar sauber und in einwandfreiem Zustand und in gleicher Menge und Qualität (normale Abnutzung vorbehalten) wie übernommen der Gemeinde Mels zu übergeben.

Fehlende oder ausserordentlich abgenützte Gegenstände des Betriebsinventars hat die Stiftung dem Zeitwert entsprechend zu vergüten. Der Zeitwert entspricht dem Anschaffungswert abzüglich der bisher gemäss üblichem Abschreibungssatz vorgenommenen Abschreibungen.

6.4. Untermiete

Untermiete ist ausgeschlossen.

7. Erhaltung des Mietobjektes

7.1. Grundsatz

Das Verrucano Mels zeichnet sich durch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eine herausragende Akustik der Räume aus. Es trägt zu einer Atmosphäre bei, die zum Verweilen einlädt und das Dorfleben aktiv belebt.

Die Erhaltung umfasst die Überwachung, den Unterhalt und auch die Veränderung des Gebäudes. Die wesentlichen Ziele der Bauwerkserhaltung sind:

- Bewahren einer ausreichenden Sicherheit (Trag- und Betriebssicherheit);
- Erhalten des kulturellen Werts eines Bauwerks;
- Erhalten des wirtschaftlichen Werts eines Bauwerks unter Berücksichtigung der Betriebs- und der Erhaltungskosten;
- Sicherstellen der Gebrauchstauglichkeit eines Bauwerks;
- Wahrnehmen der gesetzlichen Verantwortung der Eigentümerschaft.

7.2. Zuständigkeitsmatrix

Die Parteien regeln die Zuständigkeiten in einem Anhang dieses Vertrages (vgl. Anhang 9).

7.3. Begriffe

7.3.1 Überwachung

Die Überwachung des Bauwerks erfolgt durch die Beobachtung des Hausdienstes der Stiftung, sowie durch Inspektion, Kontrollmessung und Funktionskontrolle der Gemeinde Mels.

Beobachtung

Die gezielte Beobachtung erfolgt durch die Stiftung oder durch von ihr Beauftragte (Hausdienst, Unterhaltsdienst, Bedienungspersonal).

Die gezielte Beobachtung ist eine Daueraufgabe und wird normalerweise im Rahmen der Instandhaltung des Bauwerks und der Bedienung der technischen Anlagen durchgeführt. Sie umfasst auch die Überprüfung der Nutzung und des optimalen Betriebs technischer Anlagen.

Inspektion

Inspektionen umfassen gezielte, in der Regel visuelle und einfache Untersuchungen (Zustandsaufnahmen) sowie deren Bewertung.

Kontrollmessung

Mit Kontrollmessungen werden Informationen über das Verhalten ausgewählter Kenngrößen oder über die Entwicklung von Schäden gewonnen.

Die Kontrollmessungen betreffen ausgewählte Teile des Bauwerks oder seiner Umgebung. Dazu kann auch die Erfassung des Energieverbrauchs, der Leistung von Teilen technischer Anlagen, des Raumklimas in Gebäuden sowie der Umweltbelastung durch Emissionen gehören.

7.3.2 Überprüfung

Die Überprüfung ist vor allem dann erforderlich, wenn aufgrund der Überwachung eine ungenügende Sicherheit vermutet oder wenn eine Instandsetzung, Erneuerung oder Veränderung in Erwägung gezogen wird.

7.3.3 Sofortmassnahmen

Die Sofortmassnahmen dienen zur unverzüglichen Verbesserung der Sicherheit und der Gebrauchstauglichkeit des Bauwerks.

7.3.4 Unterhalt

Der Unterhalt wird durch die Gemeinde Mels und die Stiftung übernommen. Die Aufteilung erfolgt gemäss Zuständigkeitsmatrix.

Instandhaltung (kleiner Unterhalt)

Die Instandhaltung dient der Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit des Bauwerks durch regelmässige und einfache Massnahmen. Die Instandhaltung schliesst die Wartung sowie die Behebung kleiner Schäden ein, die CHF 50'000.00 jährlich nicht übersteigen.

Instandsetzung (grosser Unterhalt)

Die Instandsetzung dient dazu, das Bauwerk bzw. seine Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer wiederherzustellen; sie umfasst in der Regel Arbeiten grösseren Umfangs.

Erneuerung

Die Erneuerung hat zum Ziel, das Bauwerk zumindest in Teilen in einen dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand zu versetzen. Sie beinhaltet insbesondere auch den umfassenden Ersatz der Betriebs-einrichtung und Betriebsausstattung, sofern diese durch normalen Gebrauch (normale Abnutzung), durch Alter oder Untergang nicht mehr ihren vollen Nutzen erbringen können.

7.3.5 Veränderung

Anpassung

Die Anpassung hat zum Ziel, das Bauwerk zu erhalten und ohne wesentliche Eingriffe an veränderte Anforderungen anzupassen. (z.B. Komfortsteigerung, Anpassung an neue Vorschriften, Anpassung des Tragwiderstandes an neue Anforderungen).

Umbau

Der Umbau hat zum Ziel, das Bauwerk zu erhalten und an veränderte Anforderungen anzupassen.

Erweiterung

Die Erweiterung hat zum Ziel, das Bauwerk zu erhalten, indem neue Anforderungen durch zusätzliche Bauwerksteile erfüllt werden.

7.4. Betriebsausstattung

Alle nicht zum Betriebsinventar gehörenden, spezifisch für den Betrieb des Verrucano Mels benötigten Einrichtungen, Maschinen, Apparate und Gegenstände beschafft die Stiftung als Eigenausstattung nach ihrem eigenen freien Ermessen auf eigene Rechnung.

Bei Beendigung des Vertrages geht sämtliches Betriebsinventar, das durch die Stiftung angeschafft wurde, ohne Entschädigung in das Eigentum der Gemeinde Mels über.

7.5. Meldepflicht

Die Stiftung ist verpflichtet, festgestellte Schäden oder Mängel, für deren Behebung die Gemeinde Mels zuständig ist, dieser umgehend anzuzeigen.

Sind zur Abwendung drohenden Schadens Sofortmassnahmen erforderlich, ist umgehend die Gemeinde Mels zu benachrichtigen.

Kommt die Stiftung ihren Meldepflichten nicht oder nicht rechtzeitig nach, wird sie der Gemeinde Mels gegenüber schadenersatzpflichtig.

7.6. Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen am Objekt (Anpassungen, Umbauten, Erweiterungen, Reklamen am Gebäude und Aufstellen von Verkaufsautomaten) dürfen nur durchgeführt werden, wenn die Gemeinde Mels dazu ihr schriftliches Einverständnis erteilt hat. Im Widerhandlungsfall gehen sämtliche Änderungen ohne Entschädigung in das Eigentum der Gemeinde Mels. Diese kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen.

7.7. Duldungspflicht

Betriebseinschränkungen, die sich aus den Unterhaltungspflichten oder aus notwendigen Erneuerungen oder Änderungen ergeben, hat die Stiftung zu dulden. Dazu können beauftragte Personen der Gemeinde Mels das Objekt jederzeit, unter Berücksichtigung des laufenden Betriebes, besichtigen bzw. betreten, soweit dies für den Unterhalt notwendig ist.

Die Gemeinde Mels zeigt der Stiftung Arbeiten und Besichtigungen rechtzeitig an bzw. stimmt diese mit der Stiftung ab und nimmt bei deren Durchführung auf ihre Interessen Rücksicht.

7.8. Versicherungen

Die Gemeinde Mels versichert das Mietobjekt ohne Mobiliar und Einrichtungen der Stiftung gegen Feuer- und Elementarschäden. Die Kosten der genannten Versicherungen gehen zu Lasten der Gemeinde Mels. Führen Mieterausbauten zu einer Erhöhung der Prämien der Gebäudeversicherung, hat die Gemeinde Mels das Recht, diese auf den Mietzins zu überwälzen.

Die Stiftung versichert sich für Haftpflichtschäden gegenüber Drittpersonen nur soweit, wie sie zur Haftung herangezogen werden kann. Die Stiftung verpflichtet sich zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung für Mieterschäden mit einer Deckungssumme von mindestens CHF 10 Mio.

Die Stiftung übernimmt zu eigenen Lasten mit Versicherungspolicen die Deckung folgender Risiken, soweit nicht durch die obligatorische Gebäudeversicherung Deckung besteht:

- Beschädigungen von Ausbau (Einbauten), Ausstattung (Einrichtungen) und Mobiliar
- Glasbruch
- Wasserschaden
- Betriebshaftpflicht
- Betriebsunfall Personal
- Einbruch und Diebstahl
- Betriebsunterbruch

Sind spätere Ausbauten durch die Stiftung in der obligatorischen kantonalen Gebäudeversicherung eingeschlossen, so wird ein entsprechender Anteil der Versicherungsprämie der Stiftung belastet.

8. Vertragsbeginn und Beendigung

8.1. Vertragsbeginn

Die Übergabe des Objekts erfolgt per 1. Juli 2023, womit auch der Mietvertrag zur Anwendung gelangt.

8.2. Vorbehalte für Rechtskraft des Vertrages

Der vorliegende Mietvertrag tritt erst in Kraft, wenn die nachfolgenden Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- a) Abschluss der Leistungsvereinbarung über den Betrieb des Verrucano Mels, Kultur- und Kongresshaus
- b) Zustimmung der Bürgerschaft zur Leistungsvereinbarung
- c) Zustimmung der Bürgerschaft zum Kredit für den Betrieb des Verrucano Mels

Sollte eine dieser Bedingungen nicht erfüllt sein, fällt der Vertrag für beide Parteien ersatzlos dahin. Die Parteien tragen alle mit den beiden Verträgen zusammenhängenden Kosten selber. Beide Parteien verzichten ausdrücklich auf die Geltendmachung irgendwelcher Ansprüche aus dem Scheitern des Geschäfts gegenüber der jeweils anderen Partei.

8.3. Kündigungsfrist und Termin

Der vorliegende Vertrag kann mit einer Kündigungsfrist von zwei Jahren jeweils per 31. Dezember, erstmals auf 31. Dezember 2028, gekündigt werden. Die Kündigung des Mietvertrages bedeutet gleichzeitig die Kündigung der zwischen den nämlichen Parteien abgeschlossenen Leistungsvereinbarung vom 17. März 2023 und auch umgekehrt.

8.4. Beendigung aus wichtigem Grund

Ist die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses aus wichtigem Grund nicht mehr zumutbar, kann der Vertrag innert drei Monaten gekündigt werden.

Als wichtigen Grund, der zur ausserordentlichen Kündigung berechtigt, anerkennen die Parteien insbesondere die nachfolgenden Gründe:

- wiederholte Durchführung von rechts- oder sittenwidrigen Veranstaltungen;
- ohne Zustimmung der Gemeinde Mels vorgenommene massive Zweckänderung des Objekts;
- ohne Zustimmung der Gemeinde Mels vorgenommene gewichtige Einschränkung in der vorgesehenen Gebrauchspflicht;
- Zahlungsrückstand betreffend der gemäss Mietvertrag geschuldeten Miet- und Nebenkosten.

9. Schlussbestimmungen

9.1. Ergänzende Bestimmungen

Sofern vorliegender Mietvertrag keine abweichenden Bestimmungen vorsieht, gelten die Bestimmungen gemäss Leistungsvereinbarung analog. Im Weiteren gelten auch die allgemeinen Bestimmungen zum St. Galler Mietvertrag für Geschäftsräume (vgl. Anhang 11), sofern dieser Vertrag keine abweichenden Bestimmungen vorsieht.

9.2. Formvorschriften

Änderungen und Nachträge dieses Vertrages bedürfen zur Gültigkeit der schriftlichen Form. Dies gilt auch für die Aufhebung dieses Schriftformvorbehaltes.

9.3. Öffentlichkeitsprinzip

Die Gemeinde Mels weist die Stiftung darauf hin, dass sie dem im Kanton St. Gallen geltenden Gesetz über das Öffentlichkeitsprinzip der Verwaltung (Öffentlichkeitsgesetz [sGS 140.2, OeffG]) untersteht. Sie weist die Stiftung weiter darauf hin, dass auch sie dem OeffG unterstehen dürfte, weil die mit dieser Leistungsvereinbarung übernommenen Aufgaben zumindest teilweise öffentlicher Natur sind.

9.4. Rechtsweg

Die Vertragspartner verpflichten sich, im Falle von Meinungsverschiedenheiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag in guten Treuen eine einvernehmliche Regelung anzustreben. Sie geben sich dafür mindestens sechs Monate Zeit, bevor sie den Rechtsweg beschreiten.

Wenn trotz der Bemühungen der Vertragspartner auf gutlichem Wege keine Einigung zustande kommt, sind die ordentlichen Gerichte am Ort der gelegenen Sache zuständig.

Auf diesen Vertrag ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingendes Recht verstossen oder aus anderen Gründen nicht durchgesetzt werden können, so berührt dies die Verbindlichkeit des weiteren Vertragsinhaltes nicht. Die Parteien verpflichten sich diesfalls, die nichtige oder nicht durchsetzbare Klausel durch diejenige andere, rechtsgültige Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der nicht durchsetzbaren Regelung am nächsten kommt.

9.5. Ausfertigung

Dieser Vertrag wird in je einem Original für jede Partei ausgefertigt.

Mels, 17. März 2023¹

Politische Gemeinde Mels



Dr. Guido Fischer
Gemeindepräsident



lic. iur. Stefan Bertsch
Gemeinderatsschreiber

Mels, 17. März 2023

Stiftung Verrucano Mels



Dr. Franz Hidber
Stiftungspräsident

¹ Gemeinderatsbeschluss Nr. 2022/222 vom 6. Dezember 2022