



Letter of intent / Absichtserklärung

zwischen

Eidgenössisches Finanzdepartement (EFD)

Vertreten durch:
Generalsekretärin EFD

Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL)

Vertreten durch:
Geschäftsleitung BBL

Bundesamt für Zoll und Grenzsicherheit (BAZG)

Vertreten durch:
Direktor BAZG

und

Kanton St.Gallen

Vertreten durch:
Regierung,
diese vertreten durch Regierungsrat Marc Mächler,
stellvertretender Vorsteher des Sicherheits- und Justizdepartementes
(gemäss Beschluss der Regierung vom 14. Mai 2024, RRB 2024/396)

betreffend

gemeinsames Vorgehen zur Realisierung des Interventionszentrums St.Margrethen

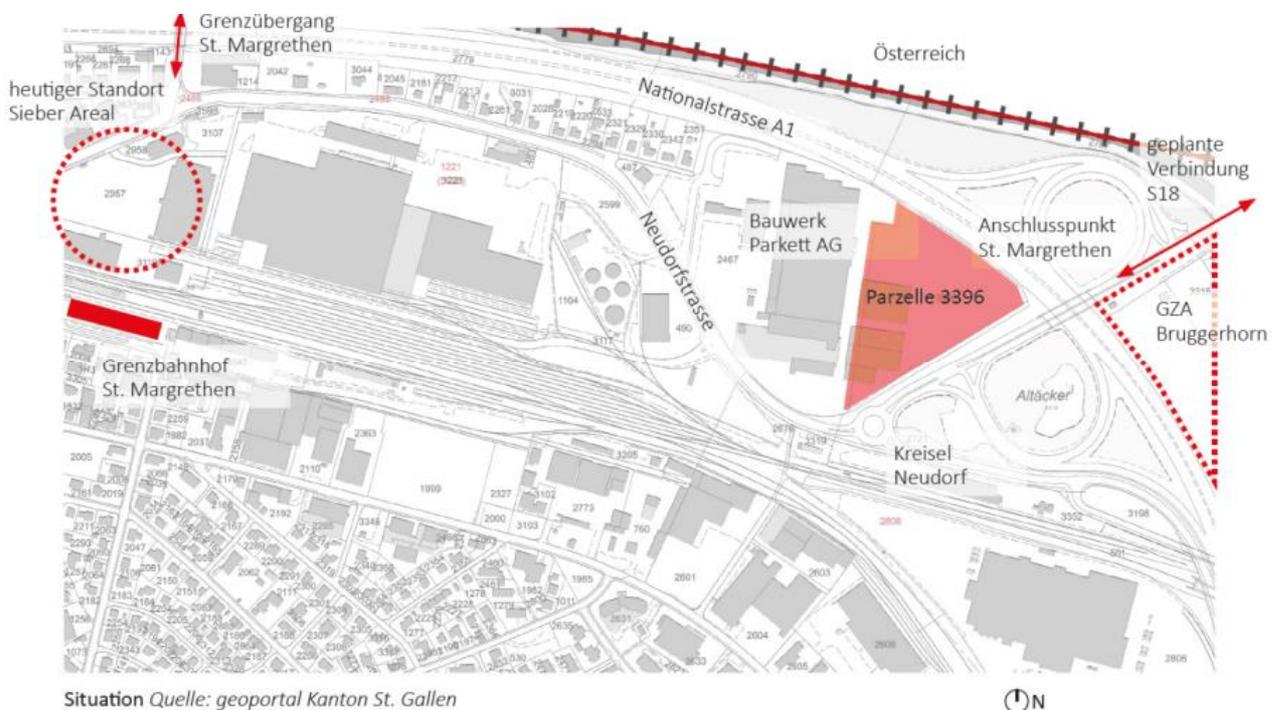
1. Ausgangslage

Das Bundesamt für Zoll und Grenzsicherheit (BAZG) befindet sich in einem umfassenden Transformationsprozess. Sämtliche Abgabenerhebungs- und Kontrollprozesse sollen bis Ende 2026 vereinfacht, harmonisiert und durchgehend digitalisiert werden. Diese Transformation der Prozesse bedingt notwendige Anpassungen bzw. neue Infrastrukturen, sodass die optimierten Prozesse betrieblich effizient und zielgerichtet umgesetzt werden können. Der Bundesrat hat am 27. April 2022 die Objektstrategie für Betriebsimmobilien zur Kenntnis genommen und das BAZG gleichzeitig damit beauftragt, diese umzusetzen.

Als erste Immobilie soll entsprechend der Objektstrategie BAZG ein Stützpunkt mit Interventionszentrum in der Region Ost in St. Margrethen im Sinne eines Leuchtturmprojektes erstellt werden. Daher hat das Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) im Jahr 2017 eine Teilparzelle der Bauwerk Parkett AG mit einer Grösse von 21'465 m² erworben. Das Areal ist verkehrstechnisch ideal gelegen, südlich der Nationalstrasse A1 und westlich des Anschlusspunktes St. Margrethen. In unmittelbarer Nähe soll frühestens ab 2035 ein Anschluss der S18 nach Österreich erfolgen und die Gemeinschafts-Zollanlage (GZA) Bruggerhorn entstehen.

Der Kanton St. Gallen ist sehr daran interessiert, sich für Arbeitsplätze der Kantonspolizei (im Folgenden KAPO SG) an diesem Vorhaben zu beteiligen. Für die Zusammenarbeit zwischen BAZG und KAPO SG ergeben sich, gerade im Grenzraum, grosse Synergieeffekte, beispielsweise bezüglich Informationsaustausch, Lagebeurteilung, Migrationssituation, verkehrliche Aufgaben usw. Die Kantonspolizei beabsichtigt daher, insbesondere die Abteilung Migrationsdienst, die Fachspezialisten der Verkehrspolizei sowie die heutigen Anforderungen kaum mehr genügende Polizeistation St. Margrethen im IVZ zu integrieren.

Situationsplan:



Mittels einstufigem offenem Projektwettbewerb, in den auch die KAPO SG einbezogen worden waren, wurde am 4. Juni 2021 das Projekt «Eagle» von der Jury einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen.



2. Absichtserklärung

Mit vorliegender Absichtserklärung bekunden die Parteien das gegenseitige Interesse an einem gemeinsamen Vorgehen zur Realisierung und zum Betrieb des Stützpunkts mit Interventionszentrum am Standort St.Margrethen.

Die zentrale Lage sowie die ideale Verkehrsanbindung ermöglichen ein schnelles Eingreifen der KAPO SG wie auch des BAZG ab diesem Standort. Für die rund 250 Mitarbeitenden des BAZG sowie für verschiedene Dienststellen der KAPO SG mit rund 45 bis 50 Mitarbeitenden können im Hinblick auf die Zusammenarbeit der beiden Sicherheitsorganisationen durch kurze Wege, gemeinsame Nutzung der baulichen und technischen Infrastruktur sowie durch die Berücksichtigung der Bedürfnisse der Staatsanwaltschaft St.Gallen (Untersuchungsamt Altstätten) erhebliche Synergiepotenziale in der Migrationssituation, bei den verkehrlichen Aufgaben, bezüglich Informationsaustausch usw. genutzt werden. Dabei sollen auch die Standards der Arbeitsplätze Bund/ Kantone einander angeglichen werden. Bauherr des Interventionszentrums St.Margrethen wird der Bund sein. Die entsprechende Parzelle wurde vom Bund bereits 2017 erworben.

Die Parteien erklären daher die Absicht für den Abschluss eines Mietvertrags, einer mietähnlichen Vereinbarung oder eines Kaufvertrags betreffend Flächen für Arbeitsplätze und Neben- und Ausenflächen für die KAPO SG im Projekt Interventionszentrum des Bundes in St.Margrethen.

3. Aktueller Stand des Projektes

Am 7. September 2023 fand eine Koordinationssitzung mit den Entscheidungsträgern zwischen dem Kanton St.Gallen und dem Bund statt.

Es besteht Konsens, dass ein gemeinsames Vorhaben realisiert werden soll. Das unter den Nutzern BAZG und KAPO SG/ HBA SG abgestimmte Raumprogramm bildet die Basis für das Bauprojekt. Dabei sind künftige Entwicklungen der Personalbestände sowie technische Neuerungen, soweit möglich und heute bekannt, zu berücksichtigen. Die Planung des Flächenkonsums erfolgt unter Berücksichtigung von flächenökonomischen Aspekten sowie dem heutigen Kenntnisstand zu operationellen Bedürfnissen ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme. Die Realisierung des Bauvorhabens liegt beim BBL. Die entsprechenden Verpflichtungskredite werden ebenfalls vom BBL für das Gesamtvorhaben im Rahmen einer Immobilienbotschaft den Eidgenössischen Räten beantragt.

Im Zeitpunkt der Behandlung der Immobilienbotschaft im parlamentarischen Verfahren soll für den Bund grösstmögliche Verbindlichkeit über die Kostenaufteilung zwischen Bund und Kanton St.Gallen bestehen. Die gemeinsame Einigung über das künftige Vertragsverhältnis sowie der Antrag der Regierung an den Kantonsrat St.Gallen für die Bewilligung des erforderlichen Kredits für die KAPO SG gelten als Grundlage für die Eingabe in die Immobilienbotschaft 2025 bis Oktober 2024.

Für das weitere Vorgehen werden daher unter dem Lead des BBL zwei Arbeitsgruppen gebildet:

1. Arbeitsgruppe Raumprogramm,
2. Arbeitsgruppe Vertragsverhältnis.

4. Form der Zusammenarbeit (künftiges Vertragsverhältnis)

Die bevorzugte vertragliche Variante der Zusammenarbeit (Miete, mietähnliche Vereinbarung oder Kauf) sowie die entsprechenden Vertragskonditionen werden in der gemeinsamen Arbeitsgruppe Vertragsverhältnis ermittelt und vorbereitet.

Für die Nutzungssicherung soll zwischen dem Bund und dem Kanton St.Gallen nach Vorliegen des Bauprojektes ein entsprechender Vertrag ausgearbeitet werden. Die Vertragskonditionen sollten bei Vorlage an die entsprechenden Parlamente abgeschlossen sein.

5. Projektschritte / Vorgehen

Kanton St. Gallen:

Das Raumprogramm der Nutzer liegt beim Abschluss der Absichtserklärung vor und wird danach in den Arbeitsgruppen in Kostenrelation gesetzt (priorisiert).

Damit im Juni 2025 der Kreditbeschluss des Kantonsrates St.Gallen, unter Vorbehalt des obligatorischen oder fakultativen Finanzreferendums, vorliegt, sind Botschaft und Entwurf bis Oktober 2024 zu erarbeiten (Kommissionsbestellung Wintersession 2024, erste Lesung Frühjahrssession 2025, zweite Lesung und Schlussabstimmung Sommersession 2025). Eine Volksabstimmung im Kanton St.Gallen kann am 28.09.2025 oder am 30.11.2025 (eidgenössische Blankodaten) durchgeführt werden.

Bund:

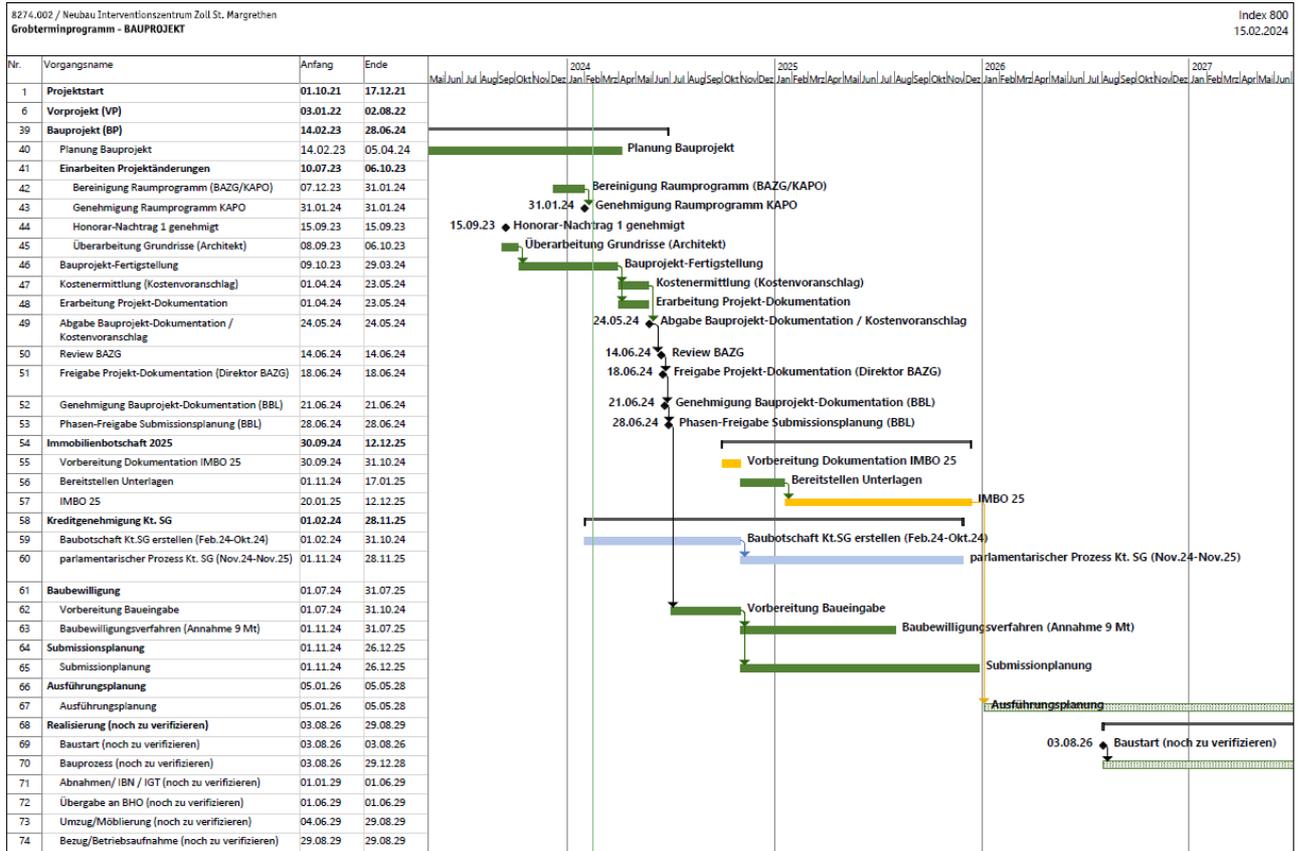
Parlamentarisches Verfahren:

- November 2024 Audit I BBL zur Immobilienbotschaft 2025
- Februar 2025 Ämterkonsultation zur Immobilienbotschaft EFD 2025
- Mai 2025 Bundesratsbeschluss zur Immobilienbotschaft EFD 2025
- Dezember 2025 Bundesbeschluss zur Immobilienbotschaft EFD 2025

6. Termine und Kosten

Planungsschritte und Termine

Aktuell wird von folgenden Planungsschritten und Termine ausgegangen: (Stand 15.02.2024)



Kostenübersicht auf Basis Vorprojekt

Stand 29. März 2023 inkl. Projektänderungen 1, 2 und 3 des BAZG

Gesamtkosten (inkl. Kostenungenauigkeit von 15%):

| | |
|---------------------------|--|
| Grundstückserwerbskosten | 8'200'000 |
| Wettbewerb | 680'000 |
| Projektierung | 5'900'000 |
| Ausführung | 78'100'000 (inkl. Betriebseinrichtungen) |
| Erstausstattung | 2'500'000 |
| Total Gesamtkosten | 95'380'000 |

Die genaue Kostenaufteilung wird beim Vorliegen des Bauprojektes mit Kostenvoranschlag erstellt. Basis bildet das definitive Raumprogramm der beteiligten Partnerorganisationen.

7. Vorbehalte

Beschlussfassung der Parlamente von Bund und Kanton zu den finanziellen Verpflichtungen; auf Seiten des Kantons St.Gallen unter Vorbehalt des obligatorischen oder fakultativen Finanzreferendums.

8. Beidseitiges Rücktrittsrecht

Den Parteien steht es jederzeit frei, auf die Realisierung des Projekts beziehungsweise auf den Abschluss eines Mietvertrags, einer mietähnlichen Vereinbarung oder eines Kaufvertrags mit Angaben von Gründen bis vor Baubeginn zu verzichten. Eine Vorlaufzeit von 6 Monate muss aber gewährleistet werden. In diesem Fall fällt die vorliegende Absichtserklärung unter den bisherigen aufgelaufenen Kosten dahin.

Fällt die Absichtserklärung dahin, trägt grundsätzlich jede Partei die bei ihr aufgelaufenen Kosten selbst.

Vorbehalten bleibt die Haftung für schuldhaftes Verhalten einer Partei (Art. 41 OR), aus culpa in contrahendo, insb. für einen objektiverweise sachlich nicht begründeten Rücktritt von dieser Absichtserklärung. Ein Anspruch aus culpa in contrahendo besteht, sollte eine Vertragspartei eine schuldhafte Pflichtverletzung begehen, die adäquat kausal einen Schaden verursachte. Gemäss Art. 120 Abs. 1 lit. b BGG beurteilt das Bundesgericht als einzige Instanz solche Streitigkeiten.

Bei einer Ablehnung des Vorhabens des Ausführungskredites durch die Eidgenössischen Räte, beziehungsweise durch Ablehnung des kantonalen Kredites durch den Kantonsrat St.Gallen oder durch die Stimmberechtigten des Kantons St.Gallen. Dieser Entscheid liegt vor Baubeginn vor und es werden keine Entschädigung für die Ausführung geschuldet.

Mit dem Inhalt des LOI und den zeitlichen/finanziellen Angaben einverstanden:

Kanton St.Gallen



Marc Mächler
Regierungsrat
Vorsitzender Finanzdepartement
Kanton St. Gallen

Marc Mächler, 22.05.2024 08:33
digital signiert mit der eSignatur-Lösung SG

Marc Mächler,
Regierungsrat

Eidgenössisches Finanzdepartement EFD



Huebscher Schmuki Barbara QBDEZB
28.05.2024

Info: admin.ch/esignature | validator.ch

Barbara Hübscher Schmuki, Generalsekretärin

Bundesamt für Bauten und Logistik



Broye Pierre QF0HR2
26.05.2024

Info: admin.ch/esignature | validator.ch

Pierre Broye, Direktor



Froesch Martin 3VLPU4
24.05.2024

Info: admin.ch/esignature | validator.ch

Martin Frösch, Stv. Direktor

Bundesamt für Zoll und Grenzsicherheit



Luethi Pascal P3XLRN
23.05.2024

Info: admin.ch/esignature | validator.ch

Pascal Lüthi, Direktor

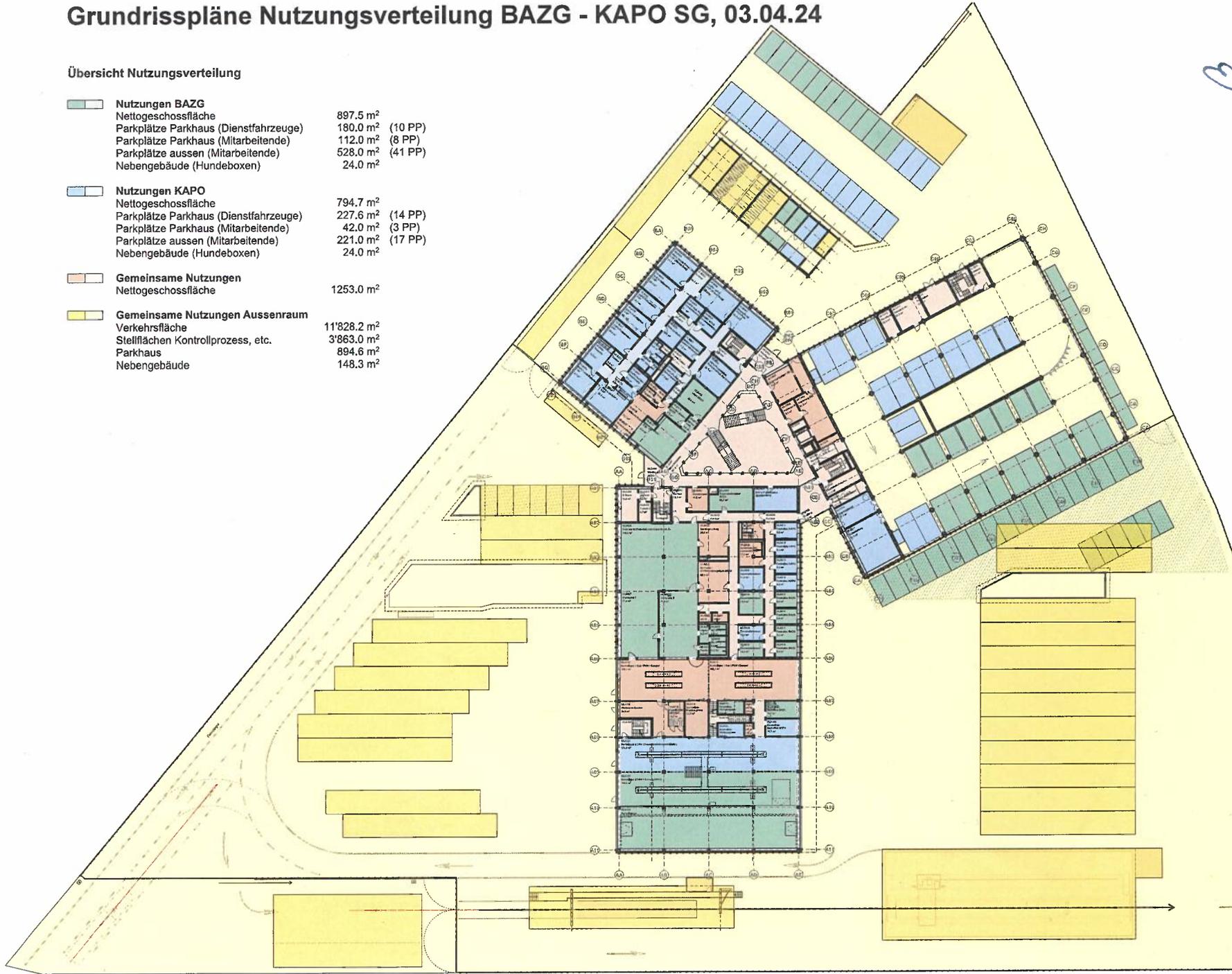
Beilagen:

- Grundrisspläne Nutzungsverteilung BAZG – KAPO SG, Stand 03.04.2024
- Raumprogramm BAZG – KAPO SG, Stand 03.04.2024

Grundrisspläne Nutzungsverteilung BAZG - KAPO SG, 03.04.24

Übersicht Nutzungsverteilung

| | | | |
|---|--|-------------------------|---------|
|  | Nutzungen BAZG | | |
| | Nettogeschossfläche | 897.5 m ² | |
| | Parkplätze Parkhaus (Dienstfahrzeuge) | 180.0 m ² | (10 PP) |
| | Parkplätze Parkhaus (Mitarbeitende) | 112.0 m ² | (8 PP) |
| | Parkplätze aussen (Mitarbeitende) | 528.0 m ² | (41 PP) |
| | Nebengebäude (Hundeboxen) | 24.0 m ² | |
|  | Nutzungen KAPO | | |
| | Nettogeschossfläche | 794.7 m ² | |
| | Parkplätze Parkhaus (Dienstfahrzeuge) | 227.6 m ² | (14 PP) |
| | Parkplätze Parkhaus (Mitarbeitende) | 42.0 m ² | (3 PP) |
| | Parkplätze aussen (Mitarbeitende) | 221.0 m ² | (17 PP) |
| | Nebengebäude (Hundeboxen) | 24.0 m ² | |
|  | Gemeinsame Nutzungen | | |
| | Nettogeschossfläche | 1253.0 m ² | |
|  | Gemeinsame Nutzungen Aussenraum | | |
| | Verkehrsfläche | 11'828.2 m ² | |
| | Stellflächen Kontrollprozess, etc. | 3'863.0 m ² | |
| | Parkhaus | 894.6 m ² | |
| | Nebengebäude | 148.3 m ² | |



⊕ ↗ ±0.00 = 401.30 m ü. M.

| | | | | | |
|---|---------------------------|----------------------------|----------------------------------|---------------------------|---|
| Neubau Interventionszentrum Zolli St. Margrethen | Objekt Nr.: 760 | Plan Nr.: BP 910 | Index: | Massstab: 1:600 | Bundessamt für Bauten und Logistik BBL |
| Nutzungsverteilung EG | Datum: 17.12.21 | Gez.: cs/dk | Datum (rev.): 03.04.24 | Grösse: A3 | Fellerstrasse 21 3003 Bern |

Copyright © Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG, CH-Karau. Alle Rechte vorbehalten.
 Schweizerische Eidgenossenschaft
 Confédération suisse
 Confederazione Svizzera
 Confederaziun svizra

Plan Nr.
8274-AA.0.G.04.00.3.A1

Eidgenössisches Departement EFD
 Bundessamt für Bauten und Logistik BBL

Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG, Bahnhofstrasse 102, 5000 Aarau
 Tel. 062 832 90 90

BSA SIA

Übersicht Nutzungsverteilung

| | | |
|---|--|------------------------------|
|  | Nutzungen BAZG | 1112,3 m ² |
|  | Nettogeschossfläche | 104,0 m ² (13 PP) |
|  | Parkplätze Parkhaus (Mitarbeiter) | 140,0 m ² (10 PP) |
|  | Nutzungen KAPO | 0 m ² (11 PP) |
|  | Nettogeschossfläche | 190,0 m ² (4 PP) |
|  | Parkplätze Parkhaus (Mitarbeiter) | 56,0 m ² (4 PP) |
|  | Gemeinsame Nutzungen | 809,8 m ² |
|  | Nettogeschossfläche | |
|  | Gemeinsame Nutzungen Aussenraum | 1029,9 m ² |
|  | Parkhaus | |



B

±0.00 = 401.30 m ü. M.

| | | | | | |
|---|--------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|--|
| Neubau Interventionszentrum Zoll St. Margrethen Nutzungsverteilung 1.OG | Objekt Nr: 760 | Plan Nr: BP 911 | Index: | Massstab: 1:500 | Bundesamt für Bauten und Logistik BBL Fellerstrasse 21 3003 Bern |
| | Datum: 17.12.21 | Gez: cs/dk | Datum (rev.): 03.04.24 | Grösse: A3 | |

| | | |
|---|--|------------------------------------|
| Schweizerische Eidgenossenschaft Confédération suisse Confederazione Svizzera Confederaziun svizra | Eidgenössisches Finanzdepartement EFD Bundesamt für Bauten und Logistik BBL | Plan Nr. 8274_AA.0.G.04.01.3.A1 |
|---|--|------------------------------------|

BAZG Schneider

Übersicht Nutzungsverteilung

| | | | |
|---|--|----------------------|---------|
|  | Nutzungen BAZG | 935,1 m ² | (15 PP) |
|  | Nettogeschossfläche Parkplätze Parkhaus (Dienstfahrzeuge) | 270,0 m ² | (6 PP) |
|  | Parkplätze Parkhaus (Mitarbeiter) | 84,0 m ² | |
|  | Nutzungen KAPO | 848,8 m ² | (12 PP) |
|  | Nettogeschossfläche Parkplätze Parkhaus (Dienstfahrzeuge) | 196,0 m ² | (7 PP) |
|  | Parkplätze Parkhaus (Mitarbeiter) | 93,0 m ² | |
|  | Gemeinsame Nutzungen | 732,1 m ² | |
|  | Nettogeschossfläche | | |
|  | Gemeinsame Nutzungen Aussenraum Parkhaus | 870,0 m ² | |



±0.00 = 401.30 m ü. M.

| | | | | | |
|---|--------------------|--------------------|---------------------------|-------------------|---|
| Neubau Interventionszentrum Zoll St. Margrethen Nutzungsverteilung 2.OG | Objekt Nr: 760 | Plan Nr: BP 912 | Index: | Masstab: 1:500 | Bundesamt für Bauten und Logistik BBL Fellerstrasse 21 3003 Bern |
| | Datum: 17.12.21 | Gez: cs/dk | Datum (rev.): 03.04.24 | Grösse: A3 | |

| | | |
|---|--|------------------------------------|
| Schweizerische Eidgenossenschaft Confédération suisse Confederazione Svizzera Confederaziun svizra | Eidgenössisches Finanzdepartement EFD Bundesamt für Bauten und Logistik BBL | Plan Nr. 8274.AA.0.G.04.02.3.A1 |
|---|--|------------------------------------|

Handwritten signatures and initials: SAZG, Schneider

Übersicht Nutzungsverteilung

- Gemeinsame Nutzungen**
Nettogeschossfläche 281.6 m²
- Gemeinsame Nutzungen Aussenraum**
Terrasse 1005.6 m²



Eingesehen:

Kanton St. Gallen

Zustimmung gemäss aktuellem Stand und unter Vorbehalt der formellen Genehmigung durch die Regierung des Kantons St.Gallen
20. April 2024

Hans-Rudolf Arta, 20.04.2024 06:54
digital signiert mit der eSignatur-Lösung SG

Bundesamt für Zoll und Grenzsicherheit

⊕ N ±0.00 = 401.30 m ü. M.

| | | | | | |
|---|---------------------------|---------------------------|----------------------------------|---------------------------|--|
| Neubau Interventionszentrum Zol St. Margrethen Nutzungsverteilung 3.OG | Objekt Nr: 760 | Plan Nr: BP 913 | Index: | Massstab: 1:500 | Bundesamt für Bauten und Logistik BBL |
| | Datum: 17.12.21 | Gez: cs/dk | Datum (rev.): 03.04.24 | Grösse: A3 | Fellerstrasse 21 3003 Bern |

| | |
|--|--|
| Schweizerische Eidgenossenschaft Confédération suisse Confederazione Svizzera Confederaziun Svizra | Plan Nr: 8274.AA.0.G.04.03.3.A1 |
| | Eidgenössisches Finanzdepartement EFD Bundesamt für Bauten und Logistik BBL |

Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG, Bahnhofstrasse 102, 5000 Aarau Tel: 062 832 90 90

BSAG



Entwurf 5 / schlussbereinigt 05.09.2024

MIETVERTRAG

zwischen der **Schweizerischen Eidgenossenschaft**, vertreten durch das Eidgenössische Finanzdepartement EFD, hier handelnd durch das Bundesamt für Bauten und Logistik BBL, Immobilienmanagement, Liegenschaften, Fellerstrasse 21, 3003 Bern

(nachfolgend «die Vermieterin» genannt)

und des **Kantons St.Gallen**, vertreten durch das Bau- und Umweltdepartement, Hochbauamt, Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

(nachfolgend «die Mieterin» genannt)

betreffend **Neubau Interventionszentrum BAZG, St.Margrethen Gbb. Nr. 3396**

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Mietsache | 3 |
| 2. Verwendungszweck..... | 4 |
| 3. Bezugstermin, Mietbeginn, Mietdauer, Option, Kündigung | 4 |
| 4. Mietzins, Mietnebenkosten, Mietermodell | 5 |
| 5. Mietnebenkosten..... | 7 |
| 6. Versicherungen | 8 |
| 7. Übergabe und Rückgabe des Mietobjektes | 8 |
| 8. Eigene mieterseitige Ausbauten des Mietobjektes..... | 8 |
| 9. Unterhalt und Reparaturen..... | 9 |
| 10. Hausordnung und Betrieb..... | 10 |
| 11. Vormerkung Mietvertrag..... | 10 |
| 12. Behördliche Bewilligungen und Auflagen..... | 10 |
| 13. Schilderanlagen und Werbemittel..... | 10 |
| 14. Zutritts- und Besichtigungsrecht der Vermieterin | 11 |
| 15. Übertragung des Mietvertrages / Rechtsnachfolge..... | 11 |
| 16. Gültigkeitsklausel | 11 |
| 17. Sicherstellung | 11 |
| 18. Vorbehalte | 11 |
| 19. Änderungen und Ergänzungen | 11 |
| 20. Erfüllungsort und Gerichtsstand | 11 |
| 21. Ausfertigung | 12 |
| 22. Beilagen als integrierende Bestandteile dieses Mietvertrages: | 12 |
| 23. Unterschriften..... | 12 |

Präambel

Das Bundesamt für Zoll und Grenzsicherheit (BAZG) befindet sich in einem umfassenden Transformationsprozess. Sämtliche Abgabenerhebungs- und Kontrollprozesse sollen bis Ende 2026 vereinfacht, harmonisiert und durchgehend digitalisiert werden. Diese Transformation der Prozesse bedingt notwendige Anpassungen bzw. neue Infrastrukturen, sodass die optimierten Prozesse betrieblich effizient und zielgerichtet umgesetzt werden können.

Als erste Immobilie soll entsprechend der Objektstrategie BAZG ein Stützpunkt mit Interventionszentrum (IVZ) in der Region Ost in St.Margrethen erstellt werden. Daher hat das Bundesamt für Bauten und Logistik BBL im Jahr 2017 die Liegenschaft Nr. 3396 in St.Margrethen mit einer Grösse von 21'465 m² erworben. Das Areal ist verkehrstechnisch ideal gelegen, südlich der Nationalstrasse A1 und westlich des Anschlusspunktes St.Margrethen. In unmittelbarer Nähe soll frühestens ab 2035 ein Anschluss der S18 nach Österreich erfolgen und die Gemeinschafts-Zollanlage (GZA) Bruggerhorn entstehen.

Der Kanton St.Gallen ist sehr daran interessiert, sich für Arbeitsplätze der Kantonspolizei (KAPO SG) an diesem Vorhaben zu beteiligen. Für die Zusammenarbeit zwischen BAZG und KAPO SG ergeben sich, gerade im Grenzraum, grosse Synergieeffekte, bspw. Bezüglich Informationsaustausch, Lagebeurteilung, Migrationssituation, verkehrliche Aufgaben usw. Die KAPO SG beabsichtigt daher, insbesondere die Abteilung Migrationsdienst, die Fachspezialisten der Verkehrspolizei sowie die heutigen Anforderungen kaum mehr genügende Polizeistation St.Margrethen im IVZ zu integrieren.

Aus diesem Hintergrund wurde am 28.05.2024 eine Absichtserklärung (Letter of intent LOI) zwischen dem Eidgenössischen Finanzdepartement EFD, dem Bundesamt für Bauten und Logistik BBL dem Bundesamt für Zoll und Grenzsicherheit BAZG und dem Kanton St.Gallen, Sicherheits- und Justizdepartement abgeschlossen, auf welchem vorliegender Mietvertrag basiert.

Die Vermieterin stellt der Mieterin schlüsselfertige Mieträume, ausgestattet, inkl. Verkabelung in den Kanälen und mit Anschlussdosen, exkl. IT zur Verfügung. Die Verkabelung der Geräte zu den Anschlussdosen (LAN und Elektro) ist Sache der Mieterin.

1. Mietsache

Die Vermieterin überlässt der Mieterin im Gebäude Neuendorfstrasse 51 in 9430 St.Margrethen die in den Grundrissplänen vom 17.12.2021, revidiert 03.04.2024 (Erdgeschoss, 1. OG, 2. OG, 3. OG) und am 20. April 2024 unterzeichnet:

- blau markierten Flächen einschliesslich Parkplätze zur alleinigen Nutzung KAPO SG
- braun markierten Flächen zur gemeinsamen Nutzung des BAZG mit der KAPO SG
- gelb markierten Aussenraum- /Verkehrsflächen zur gemeinsamen Nutzung des BAZG mit der KAPO SG

Die Grundrisspläne werden von den Mietvertragsparteien als richtig anerkannt und als Mietvertragsbeilage A1 bis A4 bereits am 20. April 2024 im Rahmen des LOI unterzeichnet.

Die in vorgenannten Grundrissplänen graphisch dargestellte Mietsache entspricht dem Dokument «Raumprogramm BAZG – KAPO SG, Stand 03.04.2024», digital signiert Kt. SG, 20.04.2024. Dieses Raumprogramm wird von den Mietvertragsparteien als richtig anerkannt und als Mietvertragsbeilage B ebenfalls im Rahmen des LOI unterzeichnet.

Bei den Mietflächen handelt es sich um Berechnungen ab Plan. Das exakte und definitive Ausmass der Mietflächen, sowie die definitive Positionierung der Aussenparkplätze können erst nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung bestimmt werden. Die Anzahl der Aussenparkplätze gilt gemäss Parkplatzkonzept (Beilage A) als definitiv vereinbart, die Anordnung gilt als konzeptionell geplant. Soweit die definitiven Mietflächen gegenüber der Flächenberechnung bei Abschluss des Mietvertrages eine Toleranz von maximal 2.0 % aufweisen, wird dies von beiden Parteien akzeptiert, ohne dass eine Anpassung des Mietzinses erfolgt. Bei Überschreitung dieser Toleranz erfolgt eine Anpassung des Mietzinses sowie der Betriebs- und Nebenkosten.

| Geschoss/Ebene | Mietfläche, ca. |
|---|----------------------------|
| Mietfläche KAPO SG alle Geschosse ¹ | 1'641 m ² |
| Anteil KAPO SG an gemeinsam genutzten Flächen 38.86 % ² (Total oder 100 % gemeinsam genutzte Fläche ¹ 3'199 m ²) | 1'243 m ² |
| TOTAL Mietfläche inkl. Anteil gemeinsam genutzte Fläche | 2'884 m² |
| Parkplätze in Parkhaus (PPI) ³ | 51 Stk. |
| Aussen Parkplätze (PPA) ³ | 17 Stk. |

¹ Quelle Raumprogramm BAZG - KAPO SG, Stand 03.04.2024 - digital unterzeichnet der Mieterin am 20.04.2024

² Quelle Raumprogramm BAZG - KAPO SG, Stand 03.04.2024 - Excelsheet, PFM zugestellt an Mieterin 07.06.2024

³ Quelle Grundrisspläne vom 17.12.2021 (Erdgeschoss, 1. OG, 2. OG, 3. OG)

Die Räume werden der Mieterin im ausgebauten Zustand übergeben. Der Ausbauzustand des zu übergebenden Mietobjektes geht aus dem Baubeschrieb vom 24.05.2024, revidiert 11.06.2024 (Beilage C) und dem Schema Nutzung vom 24.05.2024 (Beilage D) hervor. Sämtliche Ausbauten und Leistungen die nicht im Grund- bzw. Mieterausbau enthalten sind, hat die Mieterin selber und auf eigene Kosten nach Übergabe des Mietobjektes zu erbringen. Nach gemeinsamer Absprache, abhängig des Bauablaufs und der durch die Mieterin gewünschten Tätigkeiten, können bereits früher mieterspezifische Installationen getätigt werden.

Die bauliche Ausgestaltung und die Einrichtungen gemäss dem Baubeschrieb (Beilage E) und der Konzeptbeschreibung Haustechnik (Beilage F) stellen nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien den zum vor-ausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand des Mietobjektes dar.

2. Verwendungszweck

Die Mietflächen stehen dem Mieter zum Betrieb und der Aufgabenerfüllung eines kantonalen Polizeipostens sowie zum Betrieb von Arbeitsplätzen aus Abteilungen des Sicherheits- und Justizdepartements des Kt. SG zur Verfügung.

Eine Änderung des Verwendungszweckes ist nur zulässig, sofern die Vermieterin ihre schriftliche Zustimmung erteilt. Eine Anpassung ist durch den Kanton St.Gallen-SJD, vertreten durch das BUD-HBA der Vermieter anzuzeigen. Auch wenn die Zustimmung vorliegt, ist die Mieterin verpflichtet, anstelle der Vermieterin (bzw. der Eigentümerin) auf eigene Kosten allfällige behördliche Auflagen zu erfüllen, welche sich aus einer Änderung des Verwendungszweckes ergeben.

Die Untervermietung der Mietflächen oder Teile davon bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Sie ist berechtigt, die Untervermietung aus wichtigen Gründen zu verweigern. Da die Liegenschaft als gemeinsame Infrastruktur des BAZG und der KAPO SG genutzt wird, wird im Vornhinein auf eine Untermietung verzichtet. Die Untervermietung an einen anderen Mieter als Abteilungen des SJD selbst aufgrund der spezifischen Nutzung und der gemeinsam genutzten Mietflächen wird ausgeschlossen und gilt als wichtiger Grund zur Verweigerung der Genehmigung zur Untervermietung.

3. Bezugstermin, Mietbeginn, Mietdauer, Option, Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt mit der Übergabe des voll ausgebauten Mietobjektes, voraussichtlich, aber nicht verbindlich, am TT.MM.JJJJ und ist auf **20 Jahre befristet**. Da das exakte Datum des Baubeginns und entsprechend auch des Bezugstermins auch aufgrund der noch zu erfolgenden politischen Genehmigungsprozesse und des danach folgenden Baubewilligungsverfahrens zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht definitiv feststeht, teilt die Vermieterin der Mieterin den definitiven Termin der Übergabe des Mietobjektes im definierten Ausbaustandard mindestens 12 Monate im Voraus schriftlich mit und bestätigt den definitiven Mietbeginn 6 Monate nochmals im Voraus. Entsprechend der zweiten Ankündigung hat die Mieterin Verschiebungen des voraussichtlichen Übergabetermins, unter Vorbehalt einer anderslautenden schriftlichen Regelung mit der Vermieterin, für maximal 6 Monate entschädigungslos zu dulden.

Die Zahlungspflicht für den Mietzins und die Mietnebenkosten (Betriebskosten) beginnt auf den Zeitpunkt der Übergabe des Mietobjektes.

Die Termine der definitiven Übergabe des Mietobjektes, die genaue Mietfläche sowie der Beginn und das Ende der befristeten Vertragsdauer werden mit Nachtrag zu vorliegendem Mietvertrag festgehalten.

Die Mieterin hat das Recht, den befristeten Mietvertrag **zweimalig um zehn Jahre zu verlängern**. Falls die Mieterin dieses Recht ausüben will, hat sie dies jeweils mindestens 36 Monate vor Ablauf der befristeten Vertragsdauer bzw. vor Ablauf der erstmaligen **Optionsdauer** der Vermieterin mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen. Die Frist zur Ausübung des Optionsrechtes ist mit Übergabe des eingeschriebenen Briefes an eine Schweizerische Poststelle am letzten Tag vor Beginn des Fristenlaufes - oder einer zum dannzumaligen Zeitpunkt gleichwertigen digitalen Mitteilung - eingehalten. Die Mietbedingungen bei fristgerechter Ausübung des Optionsrechtes auf Verlängerung entsprechen denjenigen während der befristeten Vertragsdauer (echte Option).

Die Parteien vereinbaren in Ziffer 4 nachstehend die Anwendung des «Kostenorientierten Mietermodell Bund». Demzufolge wird die Kostenmiete auf eine Mietdauer von 40 Jahren kalkuliert. **Verzichtet die Mieterin auf Ausübung ihrer Optionsrechte**, so schuldet diese der Vermieterin für jedes Jahr < 40 Jahre Mietdauer eine Entschädigungspauschale im Umfang der Position «Lineare Abschreibung» der Tabelle «Berechnung der Kostenmiete» in Ziffer 4 nachstehend. Ab Mietbeginn verändert sich diese Entschädigungspauschale zu 100 % im Gleichschritt mit dem Landesindex der Konsumentenpreise.

Das Mietverhältnis **endet ohne Kündigung** nach Ablauf der befristeten Vertragsdauer oder nach Ablauf der Optionsdauer.

Die Parteien erachten insbesondere folgende Sachverhalte als wichtigen Grund im Sinne von Art. 266g OR, welche eine vorzeitige Auflösung des Vertrages rechtfertigen:

- wenn die Mieterin ihre Vertragspflichten, unbewilligte Änderungen des Verwendungszweckes (gemäss Ziffer 2), nicht genehmigte Änderungen des Grund- oder Mieterausbaus etc., verletzt hat und diese Verletzung nach entsprechender schriftlicher Aufforderung nicht innerhalb von 60 Tagen beseitigt wird. Eine solche Aufforderung ist nicht notwendig, wenn die Pflichtverletzung objektiv betrachtet nicht beseitigt werden kann.
- wenn die Mieterin den Vertrag oder Rechte daraus unberechtigterweise auf einen Dritten überträgt

Die Vermieterin trifft für die vorzeitige Vertragsauflösung aus wichtigen Gründen keine Schadenersatzpflicht. Hingegen wird in diesem Fall die Entschädigungspauschale im Umfang der Position «Lineare Abschreibung» für jedes Jahr < 40 Jahre Mietdauer zur Zahlung an die Vermieterin fällig.

4. Mietzins, Mietnebenkosten, Mietermodell

Die Parteien haben sich darüber geeinigt, dass zur Mietzinsbestimmung das zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bei der Bundesverwaltung angewendete Model «Kostenorientiertes Mietermodell Bund» zur Anwendung gelangt. Somit basiert die Kostenmiete sowohl für das BAZG als Benutzerorganisation des Bundes wie auch für die KAPO SG auf den gleichen Grundlagen, d.h. auf den Anschaffungskosten aus Land und Gebäude inklusive Vorbereitungskosten BKP 1. Die Parteien behalten sich vor, frühestens nach den ersten drei Betriebsjahren die Mietnebenkosten erstmals zu überprüfen und danach alle fünf Jahre auf Verlangen einer Partei und bei Bedarf die Kostenpauschalen gemäss dem gewählten Mietermodell anzupassen.

Diese Mietzinsgestaltung berücksichtigt den Übergabezustand des Mietobjektes im voll ausgebauten Zustand gemäss Ziffer 1 hiervoor:

Berechnungsgrundlagen für das "Kalkulationsschema"**Anschaffungskosten**

| | | |
|--|----------------|-----------------------|
| Bauliche Investitionen (BKP 1,2,3,4,5) gemäss Kostenvoranschlag, 13.06.2024 ⁴ | CHF 31'810'350 | |
| Total Anschaffungswert Gebäude provisorisch | | CHF 31'810'350 |
| Landwert Grundstück | CHF 8'200'000 | |
| Anteil Gebäude am Grundstück | 39.00% | |
| Total Landwert Grundstück (Anteil Gebäude) provisorisch | | CHF 3'198'000 |
| Total Anschaffungskosten provisorisch | | CHF 35'008'350 |

Kalkulationsschema "Kostenorientierte Miete"

| | |
|--|----------|
| Kapitalkosten / Zinssatz | 1.75% |
| Abschreibungs- / Amortisationsdauer Gebäude | 40 Jahre |
| Unterhaltskosten | 1.5% |
| Versicherungen, Steuern, Abgaben | 0.05% |
| Verwaltungs- / Personalkostenkosten | 4.0% |
| Nebenkosten | 8.0% |
| Mobiliar | 8.0% |
| Ver- und Entsorgungskosten | 8.0% |
| Dienstleistung Basis (Reinigungskosten Mietsache) ⁵ | 5.0% |

Berechnung der Kostenmiete**Nettoraummiete**

| | | |
|---------------------------------|-------------|---------------|
| Kapitalkosten | CHF 334'306 | |
| Lineare Abschreibung | CHF 795'259 | |
| Unterhaltskosten | CHF 477'155 | |
| Versicherungen Steuern, Abgaben | CHF 15'905 | |
| Nettoraummiete pro Jahr | | CHF 1'622'625 |

Verwaltungskosten

CHF 64'905

Zusammenfassung LV Unterbringungskosten provisorisch

CHF / Jahr

| | |
|---|------------------|
| Objektmiete | 1'687'500 |
| Nebenkosten-Pauschale | 129'800 |
| Mobiliar-Pauschale | 129'800 |
| Mietsache | 1'947'100 |
| Ver- und Entsorgungskosten-Pauschale | 129'800 |
| Dienstleistung Basis | 81'100 |
| Nutzerspezifische Dienstleistungen | 210'900 |
| Total provisorisch (Bruttomietzins p.a.) | 2'158'000 |

⁴ Quelle IVZ Projektdokumentation KV 13.06.2024 sig BBL Beilage E)

Die Mieterin verpflichtet sich, den Bruttomietzins in halbjährlichen Raten von CHF 1'079'000 im Voraus, d.h. jeweils bis am letzten Tag des Vormonats, zu bezahlen.

Die Bruttomiete wird jeweils per 1. Januar, erstmals per 1. Januar nach den ersten drei Jahren zu 100% den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Der Budgetprozess der Mieterin erfordert einen entsprechenden Vorlauf. Die Anzeige erfolgt jeweils bis zum 31. Januar, gültig für den 1. Januar des Folgejahres mit amtlichem Formular. Die Anpassung erfolgt gemäss folgender Formel:

$$\frac{\text{Neuer Index} - \text{Alter Index}}{\text{Alter Index}} \times 100 = \text{Mietzinsanpassung in \%}$$

Für die Anpassung ist jeweils der Landesindex per 31. Dezember massgebend. Für die erste Erhöhung gilt die Kostensteigerung ab Indexstand Mietbeginn. (Basis: *Indexreihe Dezember 2020*).

Investitionen für wertvermehrnde Aufwendungen und Mehrleistungen der Vermieterin sowie Kosten für Instandsetzung und Erneuerung berechtigen die Vermieterin, auch während der befristeten Vertragsdauer und während der Optionsdauer zu einer Erhöhung des Mindestmietzinses und der Kostenpauschalen. Die Anzeige erfolgt jeweils bis zum 31. Januar, gültig für den 1. Januar des Folgejahres mit amtlichem Formular.

Die Festlegung des Mietzinses basiert auf dem voll ausgebauten Zustand der Mietsache gemäss Ziffer 1 hiavor. Änderungswünsche der Mieterin können, sofern sie rechtzeitig angemeldet werden, keine Verzögerungen zur Folge haben sowie kostenneutral sind bzw. zu Minderkosten führen, berücksichtigt werden.

Mehrwertsteuer

Die Vermieterin verpflichtet sich, das Mietobjekt während der gesamten Mietdauer nicht der Mehrwertsteuer zu unterstellen (nicht zu «optieren») bzw. auf den Nettomietzinsen keine Mehrwertsteuer aufzurechnen. Sollten sich die gesetzlichen Randbedingungen für die öffentliche Hand ändern und demnach für Mieterin wie Vermieterin eine Optierung als sinnvoll erachtet werden, einigen sich die Vertragsparteien in gegenseitigem Einvernehmen.

5. Mietnebenkosten

Mit der **Nebenkosten-Pauschale** werden nachfolgende Mietnebenkosten abgegolten:

- Heiz- und Warmwasserkosten, inkl. aller Kosten aus dem Bezug von Fernwärme von einer ausserhalb der Liegenschaft befindlichen Energieerzeugungsanlage, welche nicht Teil der Anlagekosten der Vermieterin sind (Art. 6 der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG))
- Stromkosten
- Wasser- und Abwasserkosten
- Betriebs- und Wartungskosten für Be- und Entlüftungsanlagen inkl. Bedienung, Reinigung und Filterersatz
- Betriebs- und Wartungskosten für Wasserenthärtungs- und Dosieranlagen
- Betriebs- und Wartungskosten für Zutrittssystem (gemeinsames System) oder Betriebs- und Wartungskosten der Schnittstelle der Systeme (Vermieterin-Mieterin)
- Betriebs- und Wartungskosten der Server Kühlung
- Betriebs- und Wartungskosten für Aufzugsanlagen inkl. Notrufanlagen
- Betriebs- und Wartungskosten für Brandmelde-, Sprinkler- und Rauchverdrängungsanlagen sowie Feuerlöschposten und Geräte
- Betriebs- und Wartungskosten für Signalanlagen, Hinweistafeln, Wegweiser
- Abonnementskosten resp. Gebühren und Abgaben für Radio/TV-Signal
- Hauswartungskosten inkl. Lohn- und Sozialversicherungskosten, Aufwendungen von Dritten sowie Spesen; Reinigung der allgemeinen Räume, Flächen und Vorrichtungen; Garten- und Umgebungspflege; Schnee- und Eisräumung inkl. Salz; Miet-, Betriebs- und Wartungskosten von Hauswart-Maschinen, Reinigungsmaterial und Ersatz Leuchtmittel
- Reinigung nicht öffentlicher Fenster (jährlich), Aussenstoren (alle zwei Jahre) und Fassade (Personalkosten, Betriebsmittel,
- Kehrgebühren, Grünabfuhr, Wartung und Reinigung von Entsorgungsanlagen

Die Vermieterin vermietet die Mietsache gemäss Ziffer 1 hiavor möbliert. Die in Ziffer 4 aufgeführte **Möbiliar-Pauschale** ist geschuldet während der gesamten Mietdauer gemäss Ziffer 3 hiavor. Das Möbiliar verbleibt in jedem Fall im Eigentum der Vermieterin. Allfällige Erneuerungszyklen werden in der Betriebskommission gemäss Ziffer 10 hiernach geklärt.

Die **Ver- und Entsorgungskosten-Pauschale** deckt folgende Aufwendungen ab:

- Elektrischer Strom, der in den blau markierten Innenflächen verbraucht wird (Ziffer 1 hiavor)
- Verbrauch Wasser- und Abwasser
- Entsorgungskosten Kehr, Glas usw.

Die **Dienstleistungen Basis-Pauschale** deckt folgende Aufwendungen ab:

- Reinigung und Pflege der Mietflächen

Die Parteien behalten sich vor, im Nachtrag zu vorliegendem Vertrag hinsichtlich Inbetriebnahme gemäss Ziffer 3 hiervor auch die Positionen der Mietnebenkosten aufgrund der weiteren Projektentwicklung zu überprüfen und allenfalls zu ergänzen wie bspw. für Arealüberwachung, Videoanlagen etc.

Die Mieterin hat die Pauschalzahlungen für die Mietnebenkosten gemäss Ziffer 4 halbjährlich im Voraus zu leisten. Diese sind in der Faktura des Bruttomietzinses entsprechend auszuweisen.

6. Versicherungen

Die Mieterin nimmt zur Kenntnis, dass die Vermieterin gemäss Art. 62e Abs. 2 des Regierungs- und Verwaltungsorganisationsgesetzes (RVOG; SR 172.010) den Vorschriften über Versicherungspflichten nicht unterliegt und keinerlei Risiken versichert. Die Vermieterin ist Selbstversicherer - jedoch beschränkt auf ihre eigenen Bedürfnisse.

Die Vermieterin übernimmt keine Haftung für Scheiben, Glaswandverkleidungen, Firmenschilder, Leuchtschriften, Wasser- und Brandschäden am Eigentum der Mieterin, Haftpflichtschäden gegenüber Dritten aus der Benützung der gemieteten Räume usw. Es ist Sache der Mieterin, sich gegen solche Schäden ausreichend zu versichern. Sämtliche übrigen Versicherungen (z.B. Mobiliar, Warenlager, Betriebsunterbruch etc.) sind von der Mieterin direkt abzuschliessen und zu bezahlen. Insbesondere hat sie sich gegen Feuer, Wasser, Diebstahl und Glasbruch (Schaufenster, Isolierverglasungen) abzusichern. Für die Sicherheit (Einbruch, Diebstahl) und die Überwachung der gemieteten Räume ist die Mieterin allein verantwortlich.

Die Versicherung gegen so genannte indirekte Schadenfälle, die beispielsweise auf eine unsachgemässe Bedienung von Gemeinschaftsanlagen zurückzuführen ist, ist Sache der Mieterin.

7. Übergabe und Rückgabe des Mietobjektes

Die Vermieterin übergibt die Mieträume in vollausgebautem gereinigtem Zustand. Es werden entsprechende Übergabeprotokolle erstellt, welche von beiden Parteien zu unterzeichnen sind.

Das Mietobjekt ist bis spätestens am letzten Werktag der Mietdauer (mittags 12.00 Uhr) vollständig geräumt, gründlich gereinigt und mit allen Schlüsseln zurückzugeben.

Kann oder will die Mieterin vom Mietobjekt vor Ablauf der Mietdauer keinen weiteren Gebrauch machen und gibt sie das Mietobjekt vorzeitig an die Vermieterin zurück, so bleibt die Mietzinszahlungspflicht solange unverändert bestehen, bis sich die Parteien hinsichtlich der Modalitäten der Entschädigungszahlung analog Ziffer 3 hiervor geeinigt haben. Die Anwendung der gesetzlichen Regelung gemäss Art. 264 OR bezüglich eines allfälligen Nachmieters wird hiermit ausdrücklich wegbedungen.

8. Eigene mieterseitige Ausbauten des Mietobjektes

Sämtliche Leistungen für den Grund- und Mieterausbau gemäss Ziffer 1 hiervor werden durch die Vermieterin geplant und realisiert. Für diese Ausbauten besteht keine Rückbaupflicht.

Die Mieterin ist dennoch berechtigt den Mietgegenstand (z.B. im Rahmen des Unterhaltes des Mieterausbaus entsprechend ihren Bedürfnissen auf ihre Kosten anzupassen (Ausbauten, Erneuerungen, Änderungen), wobei jedes Projekt vorgängig durch die Betriebskommission (Ziffer 10 hiernach) behandelt und durch die Vermieterin schriftlich genehmigt werden muss. Hierfür sind ihr die entsprechenden Pläne, Elektroschemas, Kostenvoranschläge, detaillierte Baubeschriebe oder Raumbblätter vorzulegen. Im Projekt ist der Umgang mit der Rückbaupflicht der Mieterin, respektive der Verzicht auf eine Entschädigung, zu regeln. Enthält das Projekt dazu keine Angaben, so kommen die nachfolgenden Abschnitte der Ziffer 8 zur Anwendung.

Die Mieterin verpflichtet sich, im Falle der Anmeldung eines Bauhandwerkerpfandrechtes umgehend und unaufgefordert, z.B. durch Sicherheitsleistung, die Löschung dieses Bauhandwerkerpfandrechtes im Grundbuch zu bewirken. Die entsprechende Verpflichtung besteht bereits im Stadium der vorläufig-vorsorglichen Eintragung eines jeden Bauhandwerkerpfandrechtes. Verletzt die Mieterin ihre Pflicht zur Beseitigung eines Bauhandwerkerpfandrechtes, so berechtigt dies die Vermieterin nach schriftlicher Aufforderung mit Fristansetzung zur Geltendmachung von Schadenersatzforderungen gegenüber der Mieterin. Die Vermieterin ist insbesondere berechtigt, drohende Bauhandwerkerpfandrechte durch Direktzahlung der Unternehmer abzuwenden.

Die Mieterin verpflichtet sich, bei der Vornahme von Bauarbeiten im Mietgegenstand alle einschlägigen Regeln der Baukunde einzuhalten. Insbesondere obliegt der Mieterin die Einhaltung sämtlicher den Aus-/Umbau betreffenden gesetzlichen Vorschriften sowie Normen und Richtlinien von Fachverbänden (wie Baugesetz, gesetzliche Vorschriften über den Umweltschutz, Auflagen der Denkmalpflege, SUVA-Vorschriften, Brandschutzvorschriften, Normen von Fachverbänden). Die Mieterin hat alle im Zusammenhang mit den baulichen Massnahmen erforderlichen Bewilligungen einzuholen, sowie auch die behördlichen Vorschriften und Auflagen auf eigene Kosten einzuhalten bzw. zu erfüllen. Die Mieterin verpflichtet sich, allfällige zusätzliche Mieterausbauten gemäss den Merkblättern KBOB für Planungs- und Bauleistungen zu realisieren und zu betreiben.

Haben bauliche Massnahmen Eingriffe in Statik, gebäudetechnische Anlagen (wie Heizung, elektrische Anlagen, Lüftung, Klimatisierung, Sanitäreanlagen, etc.) und Gebäudehülle zur Folge, sind Projektpläne, Berechnungen der Fachingenieure etc. vorgängig der Vermieterin zur Genehmigung einzureichen. Die Mieterin trägt die Projektänderungskosten am Grundausbau (Planungs- und Ausführungskosten), welche aus der konkreten Planung und Realisierung des Mieterausbaus der Mieterin resultieren.

Zusätzliche Gebühren für Wasser, Kanalisation, Elektrizität usw., welche im Zusammenhang mit baulichen Massnahmen im Mietgegenstand erhoben werden, gehen zu Lasten der Mieterin.

Für Bauvorhaben ist durch die Mieterin eine Bauherren-Haftpflichtversicherung abzuschliessen. Auf Verlangen stellt die Mieterin der Vermieterin eine Kopie der entsprechenden Versicherungspolice zu. Die Mieterin haftet der Vermieterin für alle Sach-, Personen- und Vermögensschäden, welche auf Grund der durch die Mieterin vorgenommenen Veränderungen am Mietgegenstand entstehen.

Bei der Ausführung entsprechender Arbeiten ist im Übrigen auf die Interessen anderer Mietparteien oder Benützer der Mietliegenschaft bestmöglich Rücksicht zu nehmen. Die Mieterin haftet auch bei sorgfältiger und rücksichtsvoller Ausführung entsprechender Arbeiten für allfällige von anderen Mietparteien oder Dritten gestellte Ansprüche (verhältnismässige Mietzinsreduktion oder Schadenersatz), soweit solche unter Berufung auf die einschlägigen Gesetzesbestimmungen zu Recht geltend gemacht werden, und verpflichtet sich, sich an einem hierüber allenfalls gegenüber der Vermieterin eingeleiteten Rechtsstreit auf ergangene Streitverkündung zu beteiligen und auf entsprechende Aufforderung der Vermieterin den Rechtsstreit auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten zu übernehmen.

Die durch die Mieterin vorgenommenen zukünftigen Ausbauten, Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt erfolgen vollumfänglich auf Kosten der Mieterin. In Abweichung von Art. 260a Abs. 3 OR schuldet die Vermieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses für einen sich daraus ergebenden Mehrwert des Mietobjektes in keinem Fall eine Entschädigung.

Die Vermieterin ist bei zukünftig genehmigten Ausbauten, Erneuerungen oder Änderungen am Mietobjekt durch die Mieterin jederzeit berechtigt, bei Beendigung des Mietverhältnisses die teilweise oder vollständige Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen. Die dadurch entstehenden Kosten sind vollumfänglich von der Mieterin zu übernehmen. Die Mieterin anerkennt, dass diese mieterseitige Rückbaupflicht bei der Mietzinsgestaltung berücksichtigt wurde. Verzichtet die Vermieterin auf die Wiederherstellung, so gehen sämtliche Einbauten der Mieterin entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über bzw. verbleiben entschädigungslos in ihrem Eigentum.

Die Vermieterin behält sich vor, in grösseren Zeiträumen Instandsetzungen vorzunehmen. Sie zeigt solche möglichst frühzeitig im Voraus an, damit die Nutzung des Mietobjektes nicht oder nur marginal unterbrochen wird. Die Mieterin verpflichtet sich, bei solchen Instandsetzungen mitzuwirken, ohne indessen zu Investitionen innerhalb der gemieteten Fläche verpflichtet zu sein.

9. Unterhalt und Reparaturen

Reparatur- und Unterhaltsarbeiten gehen zu Lasten der Vermieterin. Schäden, welche durch die Mieterin oder deren Kunden verursacht werden, gehen vollumfänglich zu Lasten der Mieterin.

Der Mieterin obliegen die Kosten für Betrieb, Unterhalt, Reparaturen und Erneuerungen aller weitergehenden, nicht im Grund- und Mieterausbau gemäss Ziffer 1 hiervor enthaltenen Einbauten, Einrichtungen und Ausstattungen sowie die entsprechenden Kosten aller weiteren während der Mietdauer mit Zustimmung des

Vermieters vorgenommenen Veränderungen oder Erneuerungen in oder an der Mietsache. Die Mieterin ist verpflichtet, die Mieterausbauten während der gesamten Mietdauer so zu unterhalten, dass keine zum Mietobjekt oder zur Mietliegenschaft gehörenden Anlagen und Ausbauten beeinträchtigt werden. Ferner verpflichtet sich die Mieterin, dafür besorgt zu sein, dass sich das Mietobjekt stets in einem qualitativ und ästhetisch hochwertigen Zustand präsentiert.

Bei Auftreten von Mängeln, Schäden oder drohenden Gefahren für deren Behebung die Mieterin nicht aufzukommen hat, ist die Mieterin verpflichtet, den Vermieter unverzüglich zu benachrichtigen (z.B. Wasserschäden, defekte Apparate, Auftreten von Feuchtigkeit). Bei Verletzung dieser Anzeigepflicht haftet die Mieterin für den daraus entstandenen Schaden und Folgeschaden. Die Mieterin ist nicht berechtigt, auf Kosten des Vermieters eigenmächtig Mängel zu beheben bzw. Arbeiten zur Beseitigung von Mängeln oder Störungen in Auftrag zu geben. Die Kosten für Arbeiten, die die Mieterin ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters ausführen lässt, gehen in jedem Fall zu ihren Lasten. Vorbehalten bleiben von der Mieterin in Notfällen veranlasste zweckmässige Massnahmen.

Die Vermieterin darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, soweit sie zur ordnungsgemässen Erhaltung der Mietsache erforderlich oder zweckmässig sind, auch ohne Zustimmung der Mieterin vornehmen. Sie hat indes auf den Arbeitsablauf der Mieterin angemessene Rücksicht zu nehmen.

10. Hausordnung und Betrieb

Die Nutzer (das BAZG und die KAPO SG) werden unter Einbezug der Vermieterin und der Mieterin bilateral eine Grundlage für die gemeinsame Nutzung des Gebäudes erarbeiten, z.B. ein Betriebsführungskonzept.

Das Betriebsführungskonzept beinhaltet insbesondere auch allgemeine Grundsätze betreffend Zutrittssysteme. Die gesamte Schliessanlage wird durch die Vermieterin in Absprache mit dem BAZG und der KAPO SG realisiert, sodass ein einheitliches Schliesskonzept für sämtliche Flächen vorhanden sein wird. Weiter wird die Organisation des Betriebes beschrieben, z.B. eine Betriebskommission.

11. Vormerkung Mietvertrag

Dieser Mietvertrag kann ab Vertragsunterzeichnung über die feste Mietdauer inklusive allfällige Vertragsverlängerungen im Grundbuch vorgemerkt werden. Vertragsverlängerungen können erst nach erfolgter Einlösung der Optionsrechte gemäss Ziffer 3 vorstehend im Grundbuch vorgemerkt werden. Die Mieterin ist ausdrücklich ermächtigt, den Mietvertrag sowie allfällige Verlängerungen der festen Mietdauer nach Vertragsabschluss bzw. nach Einlösung der Optionsrechte beim zuständigen Grundbuchamt vorzumerken. Diese Vollmacht ist verbindlich und unwiderruflich. Die Kosten für die Vormerkung gehen zu Lasten der Mieterin.

12. Behördliche Bewilligungen und Auflagen

Die Mieterin hat alle im Zusammenhang mit allfälligen zukünftigen Mieterausbauten und dem Betrieb ihres Geschäftes erforderlichen Bewilligungen auf eigene Kosten einzuholen und die behördlichen Vorschriften und Auflagen auf eigene Kosten einzuhalten bzw. zu erfüllen. Der Vermieterin sind entsprechende Kopien vorzulegen.

13. Schilderanlagen und Werbemittel

Die Betriebs- und Firmenzeichen sowie Schilderanlagen werden gemeinsam definiert und erstellt. Die Mieterin ist verpflichtet, diese mitzubedenken und die anteiligen Kosten hierfür zu übernehmen. Das CI des Kantons St.Gallen ist einzuhalten. Im Übrigen setzt die Inanspruchnahme von Flächen für Eigenwerbung ausserhalb des gemieteten Bereiches mindestens die Absprache mit der Vermieterin voraus. Eigenwerbungen im Aussenbereich und an der Gebäudehülle sind unabhängig der Mietsache von beiden Parteien nur in Absprache zugelassen.

Die Anbringung der Eigenwerbung der KAPO SG geschieht ausschliesslich auf Kosten der Mieterin. Im Falle der Vertragsauflösung sind die benutzten Reklameflächen in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Die Mieterin haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit der Anbringung von Reklamemitteln und Werbeanlagen entstehen. Bei Aussenwerbeanlagen, die einer gesonderten Vereinbarung unterliegen, hat die Mieterin die Beschaffung der notwendigen Genehmigung behördlicherseits selbst in die Wege zu leiten.

Fremdwerbung wird grundsätzlich ausgeschlossen.

14. Zutritts- und Besichtigungsrecht der Vermieterin

Die Vermieterin und ihre Beauftragten sind berechtigt, die Mieträume bei Verkaufs- oder Wiedervermietungsverhandlungen, sowie zur Prüfung des Zustandes, nach vorheriger Anmeldung und in Absprache mit der Mieterin zu den üblichen Geschäftszeiten zu betreten.

Da das Schliesssystem im Gebäude durch die Vermieterin, bzw. das BAZG umgesetzt und betrieben wird, ist diese verpflichtet, die Zutrittsberechtigungen für Mitarbeitende der KAPO SG und den Betrieb der Liegenschaft zuständige Personen dauerhaft zu erteilen. Bei Personalwechsel sind die Zutrittsberechtigungen innert nützlicher Frist, daher maximal zwei Wochen, einzurichten. Die Gebäudezutritte werden voraussichtlich vollständig elektronisch umgesetzt. Aus diesem Grund ist eine mechanische Notöffnung vorgesehen.

Die Mieterin erklärt sich einverstanden, dass aus Sicherheitsgründen je ein Generalpass-Schlüssel bei der Vermieterin und beim BAZG deponiert sind. Die Aufbewahrung dieses Schlüssels unterliegt strengsten Sicherheitsbestimmungen. Wird der Generalpass zum Betreten des Mietobjektes verwendet, dürfen die gemeinsamen Räume sowie die Räume des BAZG ohne Begleitung der KAPO SG betreten werden. Die Flächen der KAPO SG dürfen nur in Begleitung der Mieterin oder deren Beauftragte erfolgen. Deshalb muss die Mieterin oder deren Beauftragte für diese Notfallsituationen jederzeit innert nützlicher Frist eine Begleitperson zur Verfügung stellen. Die Mieterin benennt zu Mietbeginn eine Ansprechstelle und ist für allfällige Schäden aufgrund zeitlicher Verzögerung des Zutritts haftbar. Änderungen der Ansprechstelle sind der Vermieterin und dem BAZG unmittelbar mitzuteilen.

15. Übertragung des Mietvertrages / Rechtsnachfolge

Die Übertragung des Mietvertrages auf einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Zur Einholung der notwendigen Auskünfte behält sich die Vermieterin eine Frist von 30 Tagen vor. Die Vermieterin kann verlangen, dass die Bedingungen für die Übertragung des Mietvertrages gegenüber der Vermieterin offengelegt werden. Voraussetzung für die Zustimmung der Vermieterin ist die erfolgte Übergabe der Sicherstellung gemäss Ziffer 17, respektive Übernahme aller Verpflichtungen.

Dieser Vertrag ist mit allen Rechten und Pflichten von beiden Parteien mit Substitutionswirkung auf einen allfälligen Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterüberbindung zu übertragen.

16. Gültigkeitsklausel

Sind oder werden eine oder mehrere Bestimmungen dieses Mietvertrages unwirksam, so bleiben die übrigen Bestimmungen dennoch in Kraft. Die unwirksame Bestimmung wird dann im gegenseitigen Einverständnis zwischen Vermieterin und Mieterin durch eine dem wirtschaftlich gewollten Zweck entsprechende Bestimmung ersetzt.

17. Sicherstellung

Auf eine Sicherstellung wird verzichtet. Falls die Vertragspartei der Mieterin allenfalls ändern würde, behält sich die Vermieterin eine Einforderung einer Sicherstellung, gemäss untenstehendem Wortlaut in der Höhe von sechs Bruttomonatsmietzinsen vor.

18. Vorbehalte

Der vorliegende Mietvertrag steht unter dem Vorbehalt der politischen und baurechtlichen Genehmigung sowie der entsprechenden Realisierung des Bauprojektes. Erfolgt eine der genannten und für die Realisierung des Projektes erforderlichen Genehmigungen nicht, fällt der vorliegende Mietvertrag entschädigungslos dahin.

19. Änderungen und Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen zu diesem Mietvertrag bedürfen der schriftlichen Form.

20. Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Ort der gelegenen Sache.

21. Ausfertigung

Dieser Mietvertrag ist einfach ausgefertigt und wird von den Parteien digital unterzeichnet.

22. Beilagen als integrierende Bestandteile dieses Mietvertrages:

- A) A1- A4 Grundrisspläne EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, 17.12.2021
- B) Raumprogramm BAZG – KAPO SG, Stand 03.04.2024, digital signiert Kt SG, 20.04.2024
- C) Baubeschrieb, 24.05.2024, rev. 11.06.2024
- D) Schema Nutzungen, 24.05.2024
- E) Projektdokumentation (Bauprojekt mit Kostenvoranschlag), 13.06.2024

23. Unterschriften

Für die Vermieterin

Bern,
Ort/Datum

Bern,
Ort/Datum

.....
Martin Frösch
Stv. Direktor BBL

.....
Daniel Züger
Leiter Immobilienmanagement

Für die Mieterin

St.Gallen,
Ort/Datum

St.Gallen,
Ort/Datum

.....
Christoph Hartmann
Departementsvorsteher SJD

.....
Erol Doguoglu,
Kantonsbaumeister