



**Botschaft  
des Stadtrates an  
den Gemeinderat**

122164 / 512.20.03.03

---

## **A. Käppeli's Söhne AG, Kalkofenweg, Parzelle Nr. 6350; Errichtung Gewerbe-/Lagerräume für die Stadtpolizei**

### **Antrag**

1. Die Stadt unterzeichnet eine Absichtserklärung zur Verpflichtung einer langfristigen Miete von Gewerbe-/Lagerräumen im geplanten Neubau der A. Käppeli's Söhne AG auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 14253, Parzelle Nr. 6350, am Kalkofenweg im Trist zugunsten der Stadtpolizei. Für den Mietvertrag wird ein Kostendach von Fr. 90'000.-- pro Jahr genehmigt.
2. Die Stadt unterzeichnet nachfolgend einen langjährigen Mietvertrag mit der A. Käppeli's Söhne AG für Räumlichkeiten am Kalkofenweg zugunsten der Stadtpolizei.
3. Die Miete der Gewerbe-/Lagerräume gemäss Ziff. 1 untersteht gestützt auf Art. 12 lit. c) Stadtverfassung (neue jährlich wiederkehrende Ausgaben > Fr. 30'000.--) dem fakultativen Referendum.





## **Zusammenfassung**

**Zum heutigen Zeitpunkt lagert die Stadtpolizei ihre Signalisationsmaterialien (Absperrvorrichtungen, Verkehrssignale etc.) und die notwendigen Utensilien für den Ordnungsdienst in der Postremise an der Engadinstrasse und im Keller des Polizeigebäudes am Kornplatz. Auf dem ständig im Aus- und Aufbau begriffenen Werkhof findet sich allmählich kein Platz mehr für die Einrichtungen der Stadtpolizei. Die Postremise wird in absehbarer Zeit saniert und muss künftig für eine andere Nutzung abgegeben werden können und die Kellerräumlichkeiten im Polizeigebäude sind aufgrund der Feuchtigkeit, insbesondere für die Lagerung von Textilien, völlig ungeeignet. Die Stadtpolizei ist somit dringend darauf angewiesen, an möglichst zentraler und schnell erreichbarer Lage ihre Gerätschaften und Ausrüstungsgegenständen aufbewahren und bewirtschaften zu können.**

**Das Architekturbüro Ritter Schumacher AG hat für das Bauunternehmen A. Käppeli's Söhne AG mit Hauptsitz in Sargans ein Bauprojekt auf der städtischen Parzelle Nr. 6350 im Trist ausgearbeitet. Es ist geplant, auf der mit Nutzungseinschränkung (NIS) belasteten Parzelle einen marktkonformen Gewerbepark mit Betriebsstützpunkt und Werkhof zu erstellen. Erschlossen wird das Grundstück ab dem Kalkofenweg. Zur Realisierung des Bauprojekts räumt die Stadt der A. Käppeli's Söhne AG das Baurecht Nr. 14253 ein.**

**Die A. Käppeli's Söhne AG erklärt sich gegenüber der Stadt bereit, in der geplanten Neubaute die dringend benötigten Räumlichkeiten für die Stadtpolizei zur Lagerung ihrer Signalisationsmaterialien günstig zur Verfügung zu stellen. Eine entsprechende Absichtserklärung sowie ein Mietvertrag liegen im Entwurf zur Genehmigung vor.**

**Aufgrund seiner finanziellen Tragweite fällt das Geschäft in die Kompetenz des Gemeinderates.**



## Bericht

### 1. Ausgangslage

Die Stadtpolizei Chur benutzt seit vielen Jahren in der alten Postremise Lagerlokalitäten für Signalisationen und Absperrvorrichtungen. Die dort belegte Fläche von rund 250 m<sup>2</sup> vermag den Platzbedarf der Polizei nicht mehr abzudecken. Die interne Verrechnung für diese Räumlichkeiten beträgt Fr. 21'000.--/Jahr. Weiter verfügte die Stadtpolizei über einen Geräteschopf in der Oberen Au, welcher im Zuge der Neugestaltung der Sportanlagen aufgehoben werden musste. Seit dieser Aufhebung wird dieses damals dort gelagerte Material, es handelt sich vorwiegend um Absperrgitter, an verschiedenen Orten, aber zur Hauptsache im Werkhof zwischengelagert, ohne dass eine dauerhafte Lösung gefunden werden konnte. Diese Situation wurde zusätzlich verschärft, da die Stadtpolizei aufgrund höherer Sicherheitsansprüche bei Veranstaltungen und für Umzüge mehr Gitter und Absperrungen anschaffen musste. Sämtliches Material für den Ordnungsdienst (persönliche Ausrüstung der Uniform, Körperschutzausrüstung, Helm etc.) ist zurzeit im Keller des Polizeigebäudes Kornplatz gelagert. Der Zugang ist erschwert und die Umziehmöglichkeiten sind eingeschränkt. Weiter ist zu erwähnen, dass der Zustand der Kellerräume, es handelt sich um ein sehr altes Gebäude, infolge Feuchtigkeit und Raumklima denkbar ungeeignet ist. Die interne Verrechnung für das Untergeschoss im Polizeigebäude beträgt ebenfalls Fr. 21'000.--/Jahr.

Die Stadtpolizei führt insbesondere für die Weiterbildung und den Schiessunterricht der Polizei immer wieder Kurse durch. Für diese Kurse fehlen Lagermöglichkeiten und ebenfalls geeignete Umziehgelegenheiten für die Mannschaft.

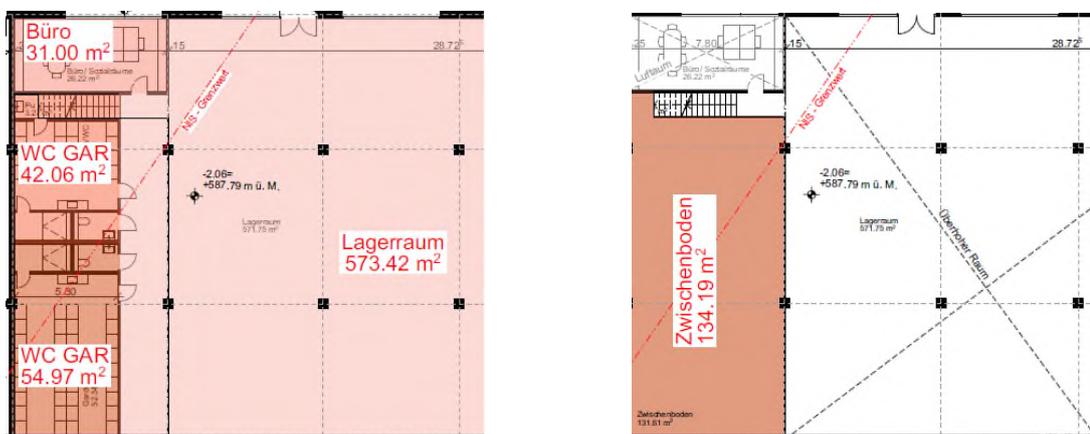
Einsätze für den Kanton und innerhalb des Ostschweizer Polizeikonkordats bedingen Räumlichkeiten, welche rasch und unkompliziert genutzt werden können, ohne dass der übliche Betrieb davon beeinträchtigt wird.

Die Postremise der Stadt Chur wird zurzeit vorwiegend durch die Kultur beansprucht. Die Lage der Postremise in der Innenstadt ist ideal, um für Kultur und Veranstaltungen Raum zu bieten. Die heutige Kulturraumstrategie basiert denn auch stark und zukünftig auf diesen Räumlichkeiten. Es liegt auf der Hand, dass die heute durch die Polizei genutzte Fläche an dieser Lage besser für eine personenorientierte Nutzung wie zum Beispiel die Kultur freigespielt werden sollte. Die Nutzung als Lager umgekehrt macht dort wenig Sinn.



## 2. Neue Gewerbe-/Lagerräume für die Stadtpolizei

Das Bauunternehmen A. Käppeli's Söhne AG erklärt sich gegenüber der Stadt bereit, in der geplanten Neubaute am Kalkofenweg im Trist dringend benötigte Räumlichkeiten für die Stadtpolizei zur Lagerung von Signalisationsmaterialien (Absperrvorrichtungen, Verkehrssignale etc.) und der notwendigen Utensilien für den Ordnungsdienst zur Verfügung zu stellen. Auf einer Gesamtfläche von total 835 m<sup>2</sup> sind im Erdgeschoss der Liegenschaft eine Lagerfläche in einem überhohen Raum von ca. 573.42 m<sup>2</sup>, 31 m<sup>2</sup> für ein Büro und 97.03 m<sup>2</sup> für Toiletten und Garderoben für Damen und Herren vorgesehen. Im Zwischenboden zum 1. Obergeschoss befinden sich weitere 134.19 m<sup>2</sup> Lagerfläche.



Der Stadt werden die Gewerberäume in einem schlichten Vollausbau angeboten, welcher in Absprache mit der Stadtpolizei erfolgt. Das Budget der Vermieterin sieht hierfür einen Betrag von Fr. 100'000.-- vor. Ausbau- und Sonderwünsche, welche den budgetierten Betrag überschreiten, gehen zu Lasten der Stadt. Die notwendige Möblierung wird im ordentlichen Prozess des Unterhaltsbudgets abgewickelt und fliesst somit in die Erfolgsrechnung ein.

Die angebotene Fläche gliedert sich in einen Lagerraum, wo rasch und zeitsparend auf- und abgeladen werden kann. Da es auch zu späterer Stunde oder frühmorgens zu Lade- und Abladearbeiten kommt, liegt das Gebäude idealerweise nicht im überbauten Gebiet.

Die Bürofläche wird für die Planung und Vorbereitung von grösseren Einsätzen im Zusammenhang mit Veranstaltungen und Verkehrsumleitungen verwendet. Diese Bürofläche ist aber nicht dauerhaft belegt. Zudem ist diese Fläche auch als Reserve anzusehen.



Die Garderoben kommen dem gesteigerten Bedürfnis nach heute moderner und häufig benutzter Infrastruktur gerecht. Auch mehr Platz für weibliche Angestellte ist notwendig. Die Stadtpolizei hat einen stets ansteigenden Bestand an weiblichen Korpsangehörigen. Zudem können diese Garderoben den Arbeitsbeginn oder das Arbeitsende optimieren, indem direkt nach der Deponierung von Material und nach der Absolvierung von Einsätzen gleich dort das Tenue gewechselt werden kann. Ein Teil der Polizistinnen und Polizisten kann dann verfügen, ein anderer Teil geht zurück in den Einsatz innerhalb der Stadt.

### **3. Mietvertrag und Kosten**

Die Räumlichkeiten und zwei Autoabstellplätze im Freien werden der Stadt in Miete abgegeben. Der Bezugstermin für das Mietobjekt ist gemäss der eingereichten Grobplanung per 1. Mai 2021 geplant. Der Mietvertrag ist ab dem Datum des Mietbeginns erstmals nach einer Laufzeit von zwanzig Jahren kündbar. Der provisorisch berechnete Mietzins beträgt Fr. 6'650.-- pro Monat, exkl. MwSt, und entspricht einer Jahresmiete von Fr. 79'800.-- (Kostendach + ~ 10 %). Im Mietzins inbegriffen sind die Nebenkosten für Wasser/Abwasser, Heizungswasser, Warmwasser, Strom und Hauswartung. Diese Kosten werden zulasten des Kontos 3160.02 für Mieten/Pacht/Baurechtszinsen, Kostenstelle 35.9999, gebucht.

Der am Markt üblich vergleichbare Quadratmeterpreis beläuft sich auf Fr. 95.60/m<sup>2</sup>. Dieser Preis ist sehr günstig, insbesondere auch, da er inkl. Nebenkosten ausgestaltet ist.

Die Miete der Räumlichkeiten für die Stadtpolizei untersteht gemäss Art. 12 lit. c) Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.

Im Hinblick auf die Verwirklichung der gegenseitigen Interessen unterzeichnen die Parteien eine entsprechende Absichtserklärung (Letter of Intent). Als Grundlage hierzu dienen die erstellten Grundrisspläne des Architekturbüros Ritter Schumacher AG, der Grobterminplan zur Erstellung der Bauten und Anlagen sowie der Mietvertragsentwurf.

### **4. Zukünftige Nutzung der Postremise**

Die Postremise der Stadt Chur, heute vermietet an eine Kulturorganisation, bekommt dank der freiwerdenden Flächen die Chance einer neu zu definierenden Nutzung. Diese Nutzung liegt allerdings noch nicht vor. Der Stadtrat wird hierzu eine separate Arbeit an die Hand nehmen.



Weiter ist im Verlaufe der nächsten Jahre eine Sanierung dieses Gebäudes in die Planung aufzunehmen. Bereits mehrfach wurde eine Sanierung infolge anderer Prioritäten verschoben.

Verschiedene Ideen sind an den Stadtrat herangetragen worden. Unter anderem wäre auch eine bessere Integration von Stadtgarten und Postremise als Gesamtinfrastruktur denkbar und prüfenswert.

Die frei werdenden Flächen könnten ohne weiteres sehr gut vermietet werden. Unter Berücksichtigung der gesamten Fläche der Postremise liesse sich auch ein höherer Mietertrag insgesamt erzielen. Es muss allerdings hier darauf aufmerksam gemacht werden, dass insbesondere kulturelle Nutzungen nicht den besten Mietertrag generieren. Dies ist allerdings auch nicht die Strategie in Bezug auf Kulturräume.

## **5. Kosten dieser Vorlage**

Bei Zustimmung zu diesem Beschluss fallen neue wiederkehrende Mietkosten in der Höhe von Fr. 79'800.-- an. Für die Inneneinrichtung fallen einmalige Kosten in der Höhe von geschätzten Fr. 80'000.-- an.

Die interne Verrechnung wird um Fr. 21'000.-- ent- bzw. belastet. Eine Fremdvermietung in der Postremise ist für neue wiederkehrende Einnahmen zurzeit von Fr. 21'000.-- realisierbar. Eine spätere Gesamtvermietung dürfte insgesamt eine Verbesserung von Fr. 40'000.-- einbringen.

Die Kellerräumlichkeiten in der Stadtpolizei können nicht fremdvermietet werden.

Einsparungen im Arbeitsablauf und in der Effizienz führen zu tieferem Personalaufwand. Es ist nicht einfach, dies zu berechnen. Der Stadtrat rechnet aber vorsichtig mit täglich zwei Personen zu 15 Minuten Einsparung (nur Materialtransporte), was sich auf gegen 150 Mannstunden pro Jahr hochrechnen lässt. Damit lässt sich eine Effizienzsteigerung im Bereiche von Fr. 20'000.-- kalkulieren.

Die Postremise als Kulturinfrastruktur zur Verfügung zu stellen, so wie teilweise heute, bringen Kosten im Bereich des Unterhalts und für eine allfällige Leistungsvereinbarung mit sich. Da die entsprechenden Konzepte heute nicht vorliegen, ist hierzu keine Kostenschätzung möglich.



Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 13. Februar 2020

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs Marti

Markus Frauenfelder

### Anhang

Letter of Intent / Absichtserklärung

### Aktenauflage

- Entwurf Mietvertrag für Lager-Räumlichkeiten
- Situationsplan Mietflächen für Stadtpolizei
- Grob-Terminplan Projekt "Trist"

# Letter of Intent / Absichtserklärung

Die Parteien

**A. Käppeli's Söhne AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Chur, UID CHE-105.762.075, St. Gallerstrasse 72, 7320 Sargans,

vertreten durch den einzelzeichnungsberechtigten Verwaltungsrat Herrn Remo Bianchi

nachfolgend „**Vermieterin**“ genannt

und

die **Stadt Chur**, UID CHE-150.232.731,

vertreten mit Vollmacht des Stadtrates durch Herrn Christopher Richter, Leiter Immobilien und Bewirtschaftung

nachfolgend „**Mieterin**“ genannt

stellen fest bzw. vereinbaren was folgt:

## I. Feststellungen

Die Vermieterin ist Baurechtsnehmerin der Parzelle Nr. 6350 am Kalkofenweg im Areal Trist. Sie beabsichtigt, dieses Grundstück zu entwickeln, um Gewerbebaute mit Werkhof zu erstellen. Sie hat in diesem Zusammenhang einen Auftrag an die Unternehmung Ritter + Schumacher Architekten, Chur erteilt.

Die Mieterin beabsichtigt, in dem entwickelten Gebäude einen Gewerberaum zu mieten und dabei auf eigene Kosten den Innenausbau entsprechend ihrer Bedürfnissen auszugestalten.

Im Hinblick auf die Verwirklichung der gegenseitigen Interessen unterzeichnen die Parteien heute die vorliegende Absichtserklärung.

## II. Letter of Intent

### 1. Mietvertrag

Die Parteien verhandeln auf der Basis des bereits vorliegenden Entwurfes über den Abschluss eines Mietvertrages, gemäss welchem die Mieterin den Gewerberaum, wie es vom Vermieter geplant und erstellt wird, mietet.

### 2. Grundlagen für die von den Parteien geführten Verhandlungen bilden:

- Die von Ritter + Schumacher Architekten erstellten Grundrisspläne
- Grob-Terminplan
- Der Mietvertragsentwurf, soweit heute vorhanden.

### 3. Termine

Die Parteien streben an, die Planung so voranzutreiben, dass der Bezug des Mietobjektes am 1. Mai 2021 erfolgen kann.

#### 4. Informationsaustausch

Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, alle für die Weiterentwicklung ihres gemeinsamen Zieles im Hinblick auf die Transaktion wesentlichen Informationen und Dokumente auszutauschen.

#### 5. Exklusivität

Die Vermieterin verpflichtet sich, während der Dauer, für welchen der vorliegende Letter of Intent eingegangen wird (vgl. nachfolgend Ziffer 6), keine Verhandlungen mit Dritten im Hinblick auf den Abschluss eines Mietvertrages betreffend des Gewerberaumes aufzunehmen und zu führen.

#### 6. Dauer und Beendigung des Letter of Intent

Die mit dem vorliegenden Letter of Intent eingegangenen gegenseitigen Rechte und Pflichten enden mit Abschluss eines Mietvertrages im Sinne von Ziffer II/1 vorstehend. Bis zu diesem Zeitpunkt führen die Parteien in Übereinstimmung mit den vorliegenden Bestimmungen Verhandlungen mit dem Ziel, den erwähnten Mietvertrag abzuschliessen.

Beide Parteien sind bis zum Abschluss des definitiven Mietvertrages frei, die Vertragsverhandlungen nach eigenem Ermessen unter schriftlicher Benachrichtigung der Gegenpartei und ohne Angabe von Gründen abbrechen. Macht eine Partei von dieser Möglichkeit Gebrauch, gehen die gegenseitigen Rechte und Pflichten des vorliegenden Letter of Intent mit Zustellung des erwähnten Schreibens unter. Endigen die gegenseitigen Rechte und Pflichten gemäss dem vorliegenden Letter of Intent durch Abgabe einer schriftlichen Erklärung einer der Parteien, so verbleiben sämtliche im Zusammenhang mit Vorbereitungen und Planungen erstellten Dokumente und damit verbundene Rechte im alleinigen Eigentum des Vermieters. Die Parteien verzichten im Übrigen gegenseitig auf irgendwelche Forderungen für Aufwendungen, die sie im Hinblick auf den Abschluss dieses Mietvertrages gemäss Ziffer II/1 bis zum massgebenden Zeitpunkt betrieben haben.

#### 7. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Der vorliegende Letter of Intent untersteht schweizerischem Recht. Zuständig für allfällige Streitigkeiten sind die ordentlichen Gerichte am Ort der gelegenen Sache.

Ort, Datum .....

Ort, Datum .....

Die Vermieterin:

Die Mieterin:

.....

.....