

# Mietvertrag für Geschäftsräume

Nr.

---

## 1. Vertragsparteien

Eigentümer/Vermieterin	Tivona Phi AG, Schäferweg 18, 4019 Basel
Vertreten durch	
Mieter/in	Staat Solothurn, Räumlichkeiten für die Polizei Kanton Solothurn, Polizeigebäude Olten
Vertreten durch	Kantonales Hochbaumt, Rötihof, Werkhofstrasse 65, 4509 Solothurn

---

## 2. Mietsache

<i>Liegenschaft</i>	USEGO-Areal Olten, Solothurnstrasse 231, Olten
<i>Beschreibung</i>	ehemaliges Fabrikations- und Dienstleistungsgebäude
<i>Benützungsart</i>	Büro- und Dienstleistungen

### 2.1 Integrierende Bestandteile

Sämtliche Pläne, Grundrisse, Schnitte mit HNF-Flächen,  
BNF-Detaillierte Zusammenstellung,  
Leistungsbeschriebe, etc.

Dokument Projektconcept mit Investitionskosten- und Mietzinsberechnungen, Autor baderpartner – Stand 30. Mai 2005

---

## 3. Mietbeginn, Mietende

Mietbeginn	18 Monate nach Vorliegen der rechtsgültigen Baubewilligung
Mietdauer	25 Jahre befristet

### 3.1 Optionsrecht (Mieter)

Anzahl Jahre	weitere 25 Jahre befristet
Optionsankündigung	5 Jahre vor Mietende

### 3.2 Optionsrecht (Mieter - Zusätzlicher Mietraum 3. OG)

Anzahl Jahre	25 Jahre
Optionsankündigung	1 Jahr im Voraus während den ersten 5 Jahren; 5 Jahre im Voraus während den restlichen 20 Jahren, letztmals nach 25 Jahren, vor Ablauf der befristeten Mietdauer.

---

## 4. Kündigung

Das Mietverhältnis ist befristet und somit unkündbar. (s. Pos. 7)

## 5. Mietzins, Nebenkosten u. Zahlungstermine

Der definitive Mietzins wird nach der Uebergabe der Schlussabrechnung an den Mieter (Abschluss Ausbaurbeiten Pos 5.2) festgelegt. Das Kostendach für den Mieterausbau 1 und 2 (Pos. 5.2) inkl. sämtlichen Honoraren und exkl. MwSt darf jedoch nicht überschritten werden.

5.1 Basis-mietzins <sup>1)</sup>	Beschrieb	BNF-Fläche (ca. m2)	HNF-Fläche gemäss Detail- optimierung (m2)	CHF/m2-BNF/ Jahr	Zahlungs- termin	Indexier- ung <sup>2)</sup>	CHF/Jahr
	EG (Büros)	530		120			63600
	1. OG (Büros)	501		120			60120
	2. OG (Büros)	481		120			57720
	UG (Lager, Archiv)	499		70			34930
	<b>Total</b>	2011				60% jährlich	<b>216370</b>
5.2 Ausbauten		Investition in CHF (exkl. MwSt)	Basis in Jahren	Zinssatz %	Annuität %		
	Mieterausbau 1	Max. 2'050'000.-	25	6	7,823	Keine	Max. 160380
	Mieterausbau 2	Max. 1'440'000.-	12	6	11,928	Keine	Max. 171760
	<b>Total</b>					Keine	<b>Max. 332140</b>
5.3 Neben- kosten pauschal <sup>3)</sup>							
	<b>Total</b>						<b>?????</b>
5.4 Parkplätze	Lage	Beschrieb	Anzahl	CHF/PP/Monat			
	Oberirdisch	offen	2	65			1560
	Unterirdisch	Einstellhalle	für. 28 PW	141.79			47640
	<b>Total</b>					60% jährlich	<b>49200</b>
<b>Total netto</b> Pos 5.1, 5.2, 5.4					Halb Jährlich im Voraus		<b>597'710<sup>4)</sup></b>
<b>Total brutto</b> Pos. 5.1,5.2,5.3, 5.4							

1) Landesindex der Konsumentenpreise Stand August 2005

2) Landexindex der Konsumentenpreise. Die Indexierung beginnt erstmals nach 9 Monaten, nach Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung. Die Basis ist das Jahr 2000.

3) Die Nebenkosten werden ab dem 4. Mietjahr pauschalisiert und jährlich zu 60% indexiert. Basis für die Festlegung der Nebenkostenpauschale bilden die Durchschnitte der Jahresabrechnungen vom 2. und 3. Mietjahr.

4) Der Mietzins steht in Abhängigkeit der Schlussabrechnung des Mieterausbaus 1 + 2 (Pos. 5.2)

---

## 6. VERWENDUNGSZWECK

### 6.1 Die Räumlichkeiten sind für nachfolgende Nutzung vorgesehen:

Büroarbeitsplätze und Spezialräume für die Polizei Kanton Solothurn, Polizeigebäude Olten (gemäss Gesetz über die Kantonspolizei vom 23. September 1990)

### 6.2 Nutzung durch Dritte

Die ganze oder teilweise Untervermietung der Mietsache (Art. 262 OR) und die Übertragung der Miete mit sämtlichen Rechten und Pflichten auf Dritte (Art. 263 OR) sind nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet.

---

## 7. MIETBEGINN, MIETDAUER, OPTIONSRECHT, VERLÄNGERUNG UND KÜNDIGUNG

### 7.1 Mietbeginn

Die Übergabe der Mietsache erfolgt spätestens bei Mietbeginn. Der Übergabetermin wird zwischen den Parteien rechtzeitig festgesetzt. Der Mietbeginn ist nach Fertigstellung der betriebsbereiten Räumlichkeiten und spätestens 18 Monate nach vorliegender, rechtskärtiger Baubewilligung vorgesehen. Für darüber hinausgehende Verzögerungen haftet der Vermieter.

Zum Zeitpunkt des Mietbeginns, ist das Mietobjekt vollständig gemäss Leistungsbeschreibung (Pos. 2.1) betriebsbereit. Sollte dies nicht der Fall sein, wird der Mietzins bis zur vollständigen Erfüllung des Leistungsbeschriebes entsprechend reduziert.

Dem Mieter wird die Mietsache gemäss Leistungsbeschreibung (Pos. 2.1) in gereinigtem und gebrauchsfähigem und betriebsbereitem Zustand übergeben. Allfällige Mängel werden anlässlich der Übergabe in ein Mängelprotokoll aufgenommen, welches von beiden Parteien zu unterzeichnen ist.

Zeigen sich neben den im Protokoll aufgeführten Beanstandungen weitere Mängel, so hat der Mieter diese innert 30 Tagen seit der Übergabe schriftlich geltend zu machen. Vorbehalten bleiben verdeckte Mängel. Diese sind unverzüglich nach deren Entdeckung schriftlich anzuzeigen, ansonsten angenommen wird, die Mietsache sei in protokollgemäßem Zustand übergeben worden.

### 7.2 Mietdauer

Der Mietvertrag wird auf eine befristete Mietdauer von 25 Jahren (gemäss Pos. 3) abgeschlossen und ist somit unkündbar.

### 7.3 Optionsrechte

Auf den Ablauf der befristeten Mietdauer (gemäss Pos. 3) steht dem Mieter ein Optionsrecht gemäss Pos. 3.1 zu, welches schriftlich 3 Jahre vor Ablauf des festen Mietvertrages geltend gemacht werden muss. Mit der Ausübung des Optionsrechtes verlängert sich der Mietvertrag um weitere 25 Jahre. Sämtliche dannzumalige Mietbedingungen gelten auch für die Optionsdauer.

Für die zusätzliche Miete des 3. Obergeschosses wird eine Erweiterungsoption auf die ganze Vertragsdauer gemäss Pos. 3 (25 Jahre) vereinbart. Der Mieter hat der Vermieterin die Realisierung dieser Option gemäss Pos. 3.2 während den ersten 5 Jahren 1 Jahr im voraus, während den restlichen 20 Jahren 5 Jahre im voraus bekanntzugeben. Die Option kann letztmals zusammen mit dem Optionsrecht für die zweite Mietdauer von 25 Jahren (gemäss Pos. 3.1) geltend gemacht werden.

Der dannzumal gültige Basismietzins für die Grundmietfläche gilt auch für die Optionsfläche. Allfällige weitere Investitionen und Konditionen werden von der Vermieterin und Mieter neu ausgehandelt. Kommt keine Einigung zu Stande, behält sich der Mieter vor, die Investitionen selber oder mit einem Dritten Partner zu finanzieren. Die Mietdauer der Optionsfläche wird der laufenden oder der neu vereinbarten Mietdauer der Grundmietfläche angepasst.

Der geplante interne Lift im USEGO-Gebäude wird, ohne Kostenfolge für den Mieter, vom Vermieter bis ins 3. Obergeschoss realisiert.

#### 7.4 Verlängerung

Macht der Mieter sein Optionsrecht nicht oder nicht rechtzeitig geltend, so wird der ungekündigte Mietvertrag nach Ablauf der Mietdauer gemäss Pos. 3 zu den bisherigen Bedingungen stillschweigend auf unbestimmte Dauer fortgesetzt, bis er von einer Partei frist- und formgerecht gekündigt wird.

#### 7.5 Kündigung nach Ablauf des Mietverhältnisses gemäss Pos. 3

Wird der Mietvertrag stillschweigend auf unbestimmte Dauer fortgesetzt, so ist er mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten jeweils auf Monatsende schriftlich kündbar.

---

## 8. MIETZINS UND NEBENVERPFLICHTUNGEN

### 8.1 Mietzinsanpassungen

Der Basismietzins gemäss (Pos. 5.1) und der Mietzins für die Parkierung (Pos. 5.4) jährlich jeweils auf den 1. Januar gemäss folgender Formel dem Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik angepasst: Als Ver-tagsindex gilt der dazumalige Index 9 Monate nach vorliegender, rechtskräftiger Baubewilligung.

Mietzinserhöhung in % gegenüber Anfangsmietzins =

$$\frac{(\text{Neuer Index} - \text{Index bei Vertragsabschluss})}{\text{Index bei Vertragsabschluss}} \times 100 \times 0.6$$

Der bei Mietbeginn gültige Mindestmietzins darf nicht unterschritten werden.

Für Mitteilung an den Mieter der entsprechende Mietzinserhöhung oder Mietzinssenkung ist das vom Kanton Solothurn genehmigte Formular zu verwenden.

Die Rückzahlung des Mieterausbaus 1 + 2 (Pos. 5.2) resp. der entsprechende Mietzinsanteil fällt nach Ablauf der jeweiligen Amortisationsdauer (Pos. 5.2) weg. Weitere Investitionen bezüglich des Mieterausbaus 1 + 2 (Pos. 5.2) dürfen nur im gegenseitigen, schriftlichen Einverständnis (Mieter/Vermieterin), vorgenommen werden. Allfällige weitere Investitionen und Konditionen werden von der Vermieterin und Mieter neu ausgehandelt. Kommt keine Einigung zu Stande, behält sich der Mieter vor, die Investitionen selber oder mit einem Dritten Partner zu finanzieren.

Mietzinserhöhungen für vom Mieter verlangte Mehrleistungen und wertvermehrende Investitionen des Vermieters können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden. Entsprechende Mietzinsanpassungen sind dem Mieter unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf ein Monatsende mit einem amtlich bewilligten Formular zu eröffnen

### 8.2 Nebenkosten

Die anrechenbaren Heizungs- und Warmwasserkosten richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften (Art. 5 ff. VMWG).

Zu den Nebenkosten gehören entsprechend der Mietsache anteilmässig:

- Wasser-, Abwasser- und Kläranlagengebühren (inkl. Grundgebühr);
- Reinigung Abwasserleitungen;
- Enthärtungsanlagen: Salz, Filter, Wartung und Service;

- Gebühren für Kehrichtabfuhr und Verbrennungsdienst (eine allfällige Sackgebühr geht in jedem Fall direkt zu Lasten des Mieters);
- Allgemeinstrom und allgemeine Beleuchtung;
- Hauswartung und allgemeine Reinigungsarbeiten inkl. Verbrauchsmaterial;
- Garten- und Umgebungspflege inkl. Verbrauchsmaterial;
- Schneeräumungskosten;
- Lift; Hebebühne, Krananlage, automatische Tür- und Toranlagen, usw.: Wartung und Service;
- Maschinen, Einrichtungen und Anlagen aller Art wie Wasch- und Geschirrspülmaschine, Tumbler, Alarm-, Gegensprech-, Klima- und Sprinkleranlage, usw.: Wartung und Service;
- Kabelfernsehen und -Radio sowie anderweitige gemeinschaftliche Empfangsanlagen: Benützungsggebühr, Wartung und Service;
- Sowie weitere vom Mieter schriftlich beantragte und von der Vermieterin schriftlich zugesicherte Leistungen
- Anteil SGV – Versicherungsprämie (Basis BNF Fläche gemäss Pos. 5.1)
- Brandmeldeanlagen, Feuerlöscheinrichtungen: Wartung und Service
- Allgemeine Lüftungs- und Klimaanlage: Wartung und Service

Die für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung (Heizungs-, Warmwasser-, Betriebskosten) entstehenden Verwaltungskosten sind in den Nebenkosten (Pos. 5.3) enthalten.

Der individual-Stromverbrauch im Mietobjekt ist nicht in den Nebenkosten enthalten und wird dem Mieter direkt von den Werken verrechnet.

Allfällig notwendige Wartungs- und Serviceverträge für die ausschliesslich für den Mieter realisierten speziellen Ausbauten (Mieterausbau 1 und 2) sind direkt durch den Mieter abzuschliessen.

Jeweils per Ende **Juni** eines jeden Jahres erstellt die Vermieterin eine Abrechnung über die effektiven Nebenkosten, deren Saldo nach vorgelegter Abrechnung innert 30 Tagen auszugleichen ist. Die Vermieterin behält sich vor, aufgrund der Abrechnung die Akontozahlungen, mit dem gesetzlich vorgeschriebenen Formular, neu festzulegen.

Der Mieter ist berechtigt, die Gesamtabrechnung mit den Rechnungsbelegen während 30 Tagen seit Rechnungsstellung bei der Vermieterin einzusehen. Erhebt er während dieser Auflagefrist nicht schriftlich Einspruch, so gilt die Gesamtabrechnung als anerkannt.

### 8.3 Restwertabgeltung

Der Mieterausbau 1 + 2 (Pos. 5.2) wurden zwischen Mieter und Vermieter vereinbart, die entsprechende Amortisation wurde auf die vereinbarte Dauer (Pos. 5.2) umgelegt.

---

## 9. AUSBAU UND GEBRAUCH DER MIETSACHE

### 9.1 Mieterseitiger Ausbau, Änderungen und Unterhalt

Die Räume sind in Absprache mit dem Mieter gemäss Pos. 2.1 (Dokument Projektkonzept mit Investitionskosten- und Mietzinsberechnungen, baderpartner – Stand 30. Mai 2005, jedoch mindestens Ausbaustandard gemäss Mietobjekt Schanzmühle, Solothurn) ausgebaut. Diese ist integrierender Bestandteil des Mietvertrages und sind durch den Vermieter, Mieter und Nutzer zu unterzeichnen.

### 9.2 Bewilligungen

Alle gegebenenfalls für die Benützung der Mietsache und einen allfälligen Betrieb erforderlichen Bewilligungen sind vom Mieter direkt in Absprache mit der Vermieterin auf eigene Kosten einzuholen.

### 9.3 Unterhalt der Mietsache

Der Mieter verpflichtet sich, die gemieteten Räumlichkeiten gemäss Art. 257 f OR sorgfältig zu gebrauchen und in gutem und sauberem Zustand zu halten.

Mieter und Vermieterin verpflichten sich, die Eingänge und Fluchtwege innerhalb ihrer Zuständigkeitsbereiche während den Büroöffnungszeiten in jedem Fall offen zu halten. Es gelten jedoch die besonderen Bedingungen der Kantonspolizei.

#### 9.4 Schliesssysteme

Die Verwaltung der Schliesssysteme für die gemieteten Räume erfolgt durch den Mieter.

Am Tage der Rückgabe der Mietsache hat der Mieter allfällige Schlüssel, welche er durch die Vermieterin erhalten hat, abzugeben.

Für die Gebäudeteile welche durch die Kantonspolizei genutzt werden, gilt das Sicherheitskonzept und das Schliesssystem der Kantonspolizei (Badgezutrittskontrollsystem, spezielle Schliesssysteme, etc.)

#### 9.5 Versicherungen / Überwachung

Die Vermieterin schliesst auf Ihre Kosten die üblichen Werkeigentümer-Versicherungen für die Liegenschaft ab.

Die für den Betrieb des Mieters erforderlichen Versicherungen bezüglich des Mieterausbaus 1 + 2 (Pos. 2.1 bzw. 5.2) sind Sache des Mieters.

Für die Sicherheit und die Überwachung der gemieteten Räume ist der Mieter allein zuständig.

#### 9.6 Beschriftung

Durch die Vermieterin werden die Bedürfnisse der Kantonspolizei bezüglich Beschriftung soweit ermöglicht, als dies in ihrem direkten Einflussbereich liegt und mit den Beschriftungskonzept des Gesamtareals vereinbar ist. Dies gilt insbesondere hinsichtlich Wegweiser zur Kantonspolizei (Anfahrtsweg, Beschriftung der Polizei im Areal und Gebäude).

#### 9.7 Hauswartung

Die allgemeine Hauswartung untersteht der Vermieterin. Die Verantwortung für MitarbeiterInnen und Hilfspersonal innerhalb des gemieteten Perimeters (Pos. 2.1, bzw. 5.1) bezüglich der Verwaltung und Hauswartung obliegt der Kantonspolizei (polizeilichen Vorschriften Geheimhaltungsvorschriften, Datenschutzverordnung, Clearing, Amtsgeheimnispflicht).

#### 9.8 Meldepflicht

Der Mieter hat Schäden am Mietobjekt der Vermieterin sofort zu melden. Im übrigen gilt Art. 257 g OR.

#### 9.9 Parkplätze

Die Vermieterin verpflichtet sich, die oberirdischen Parkplätze (Pos. 2.1 bzw. 5.4) entsprechend den Angaben des Mieters, auf seine Kosten zu markieren.

---

## 10. RÜCKGABE DER MIETSACHE

### 10.1 Übergabe bei Beendigung des Mietvertrages

Die Mietsache ist der Vermieterin am Tage der Beendigung des Mietvertrages in einwandfrei gereinigtem und gutem Zustand zu übergeben (Art. 267 OR).

Der Mieterausbau 1 + 2 (Pos. 2.1, bzw. 5.2) geht nach Ablauf des Mietvertrages (Pos. 3, bzw. 3.1) ohne jegliche Entschädigungspflicht in den Besitz der Vermieterin über. Die Wiederherstellungspflicht des ursprünglichen Zustandes (Rohbau 2) zu Lasten des Mieters besteht somit nicht.

---

## 11. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### 11.1 Grundbucheintragung

Der Mieter und die Vermieterin vereinbaren, dass der Mietvertrag im Grundbuch vorzumerken ist. Die Anmeldung dazu unterzeichnen die Parteien zusammen mit dem Mietvertrag. Das hat zur Folge, dass bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaft der neue Eigentümer den Mietvertrag übernehmen muss und nicht vorzeitig kündigen kann. Vor Unterzeichnung des Mietvertrages muss von Seiten allfälliger Grundpfandgläubiger eine entsprechende Rangrücktrittserklärung zu Gunsten des Mieters vorliegen.

### 11.2 Vertragsänderungen

Änderungen und Nachträge zum vorliegenden Mietvertrag und seinen integrierenden Bestandteilen bedürfen der schriftlichen Form.

### 11.3 Anwendbares Recht

Anwendbar ist ausschliesslich schweizerisches Recht. Soweit dieser Vertrag keine oder keine abweichende Bestimmungen enthält, gelten die Art. 253 ff des Schweizerischen Obligationenrechtes über die Miete.

### 11.4 Gerichtsstand

Für allfällige aus diesem Vertrag entstehende Streitigkeiten unterwerfen sich die Parteien dem Gerichtsstand Olten.

### 11.5 Vertragsausfertigung

Der vorstehende Mietvertrag wird in **2** gleichlautenden Exemplaren ausgefertigt und unterzeichnet, wobei dem Mieter **1** und der Vermieterin **1** Exemplar ausgehändigt werden.

### 11.6 Vormietrecht

Für Räume, welche vom Mieter noch nicht gemietet wurden (Option 3. OG gemäss Pos. 3.2), hat dieser ein Vormietrecht während der vereinbarten Optionsdauer. Die Vermieterin verpflichtet sich mit Dritten nur kurzfristige Mietverhältnisse mit entsprechenden Kündigungsfristen einzugehen.

Ort, Datum:

**Die Vermieterin:**

**Der Mieter:**

.....

Tivona Phi AG

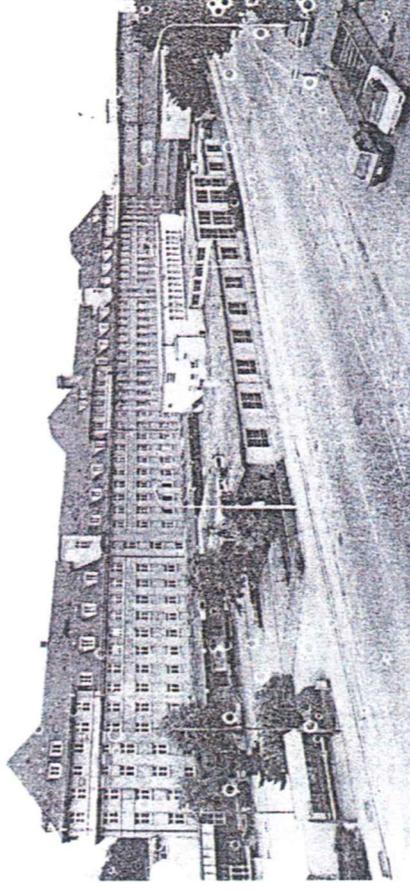
.....

Staat Solothurn, v.d. Kantonales Hochbauamt

Beilagen gemäss Pos. 2.1



Architektur, Bauberneuerung, Bau-, Immobilien- und Facility-Management, Energie und Umwelt, Expertisen, Konzepte, Raumplanung



## USEGO-Areal Olten - Einbau Polizei Kanton Solothurn

### Projektkonzept mit Investitionskosten- und Mietzinsberechnungen

Solothurn, 10. August 2004, rev. 17.08.2004, rev. 09.11.2004, rev. 12.04.2005, rev. 30.05.2005 /ebol

4503 Solothurn 032 624 51 51	2540 Grenchen 032 654 21 31	5001 Aarau 062 824 75 24	2504 Biel-Bienne 032 341 53 64	8212 Neuhauen am Rheinfall 052 674 69 57
---------------------------------	--------------------------------	-----------------------------	-----------------------------------	---

### **Projektkonzept Polizei Kanton Solothurn**

Für den projektierten Neubau "Polizeigebäude für die Polizei Kanton Solothurn in Olten" liegt ein Neubauprojekt mit Kostenberechnungen vor.

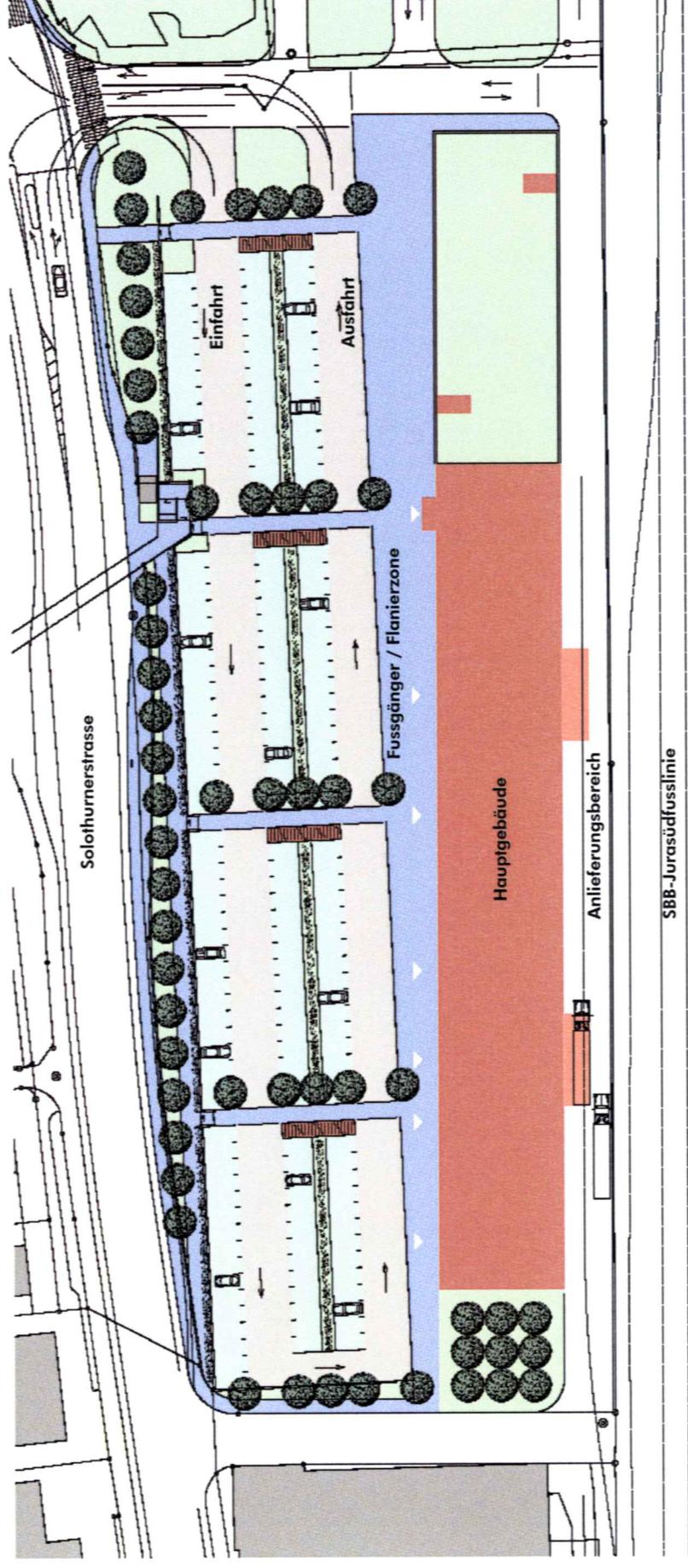
Auf Anregung der Kantonspolizei wird neu auch ein Vergleichsprojekt im USEGO-Areal in Olten (Einbau in bestehende Liegenschaft) untersucht.

Die Zielsetzung besteht darin, für den Standort USEGO Olten eine zum Neubauprojekt direkt vergleichbare Lösung zu erarbeiten und mit den resultierenden Kostenfolgen aufzuzeigen.

Dazu ist das Raumprogramm und auch die Kostenermittlung (Bau- resp. Ausbaubeschrieb) vollständig auf das Projekt Neubau abzustimmen (Dokumentation Bauprojekt Stand 25.1.1.2003).

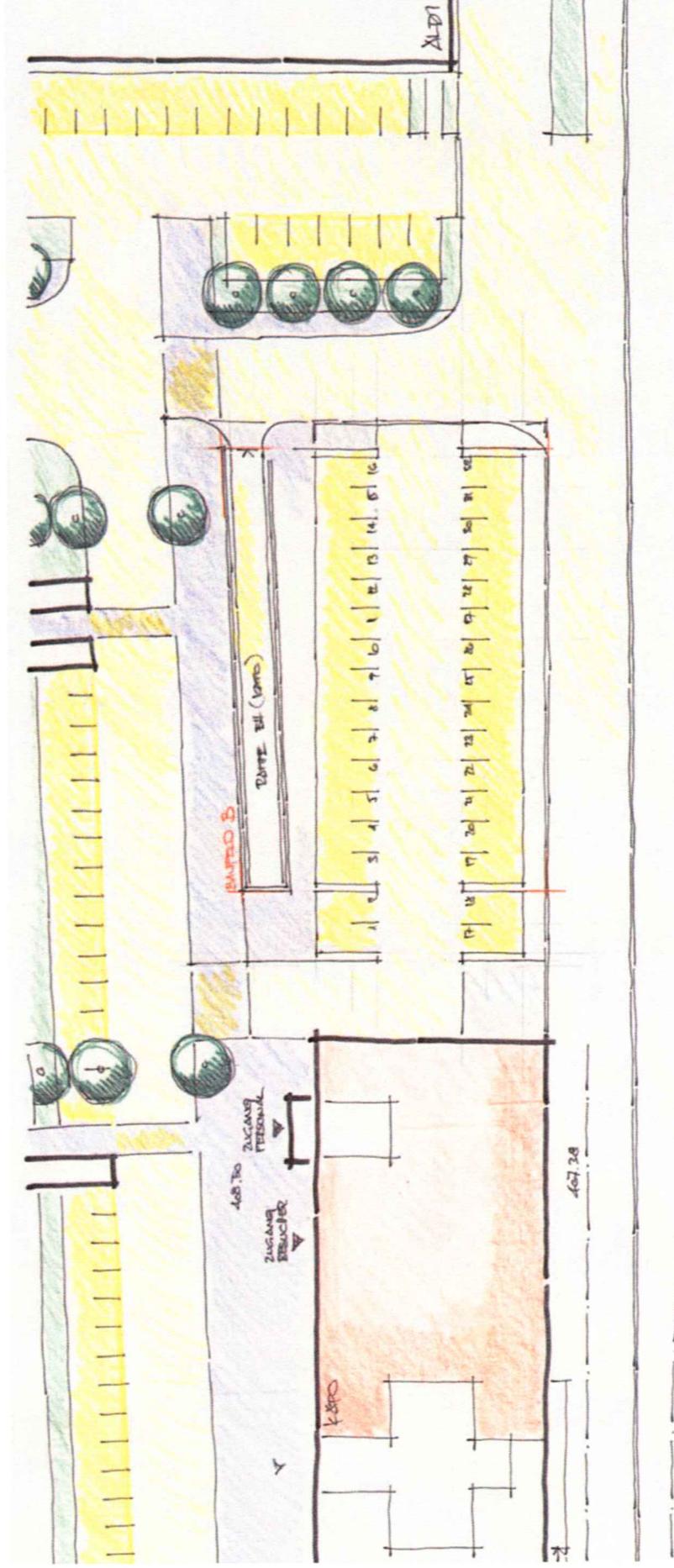


**Bauprojekt USEGO-Areal (bewilligt)**



Situation USEGO-Areal

### Layout-Projekt Polizei Kanton Solothurn



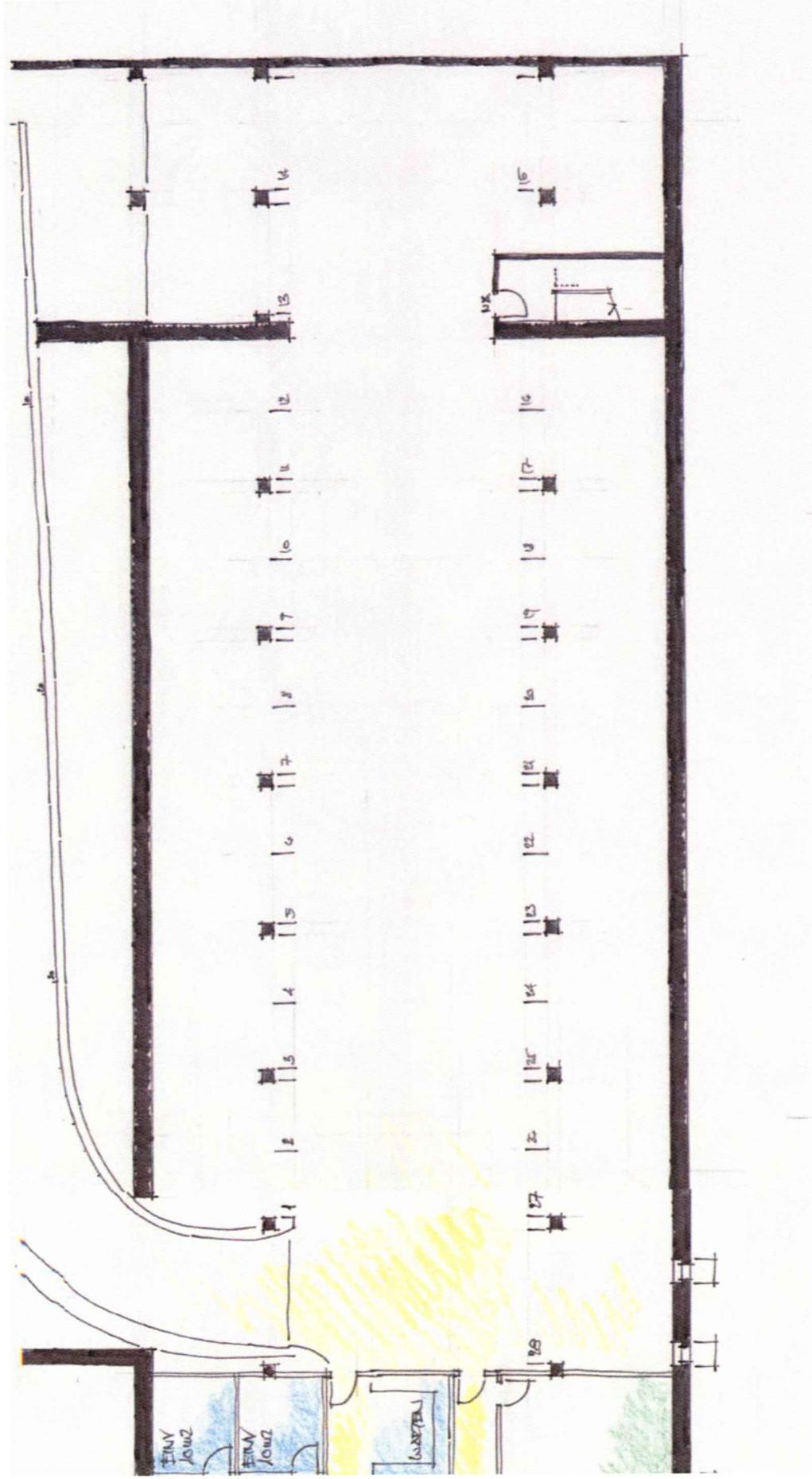
Situation / Umgebung Variante 1 1:500



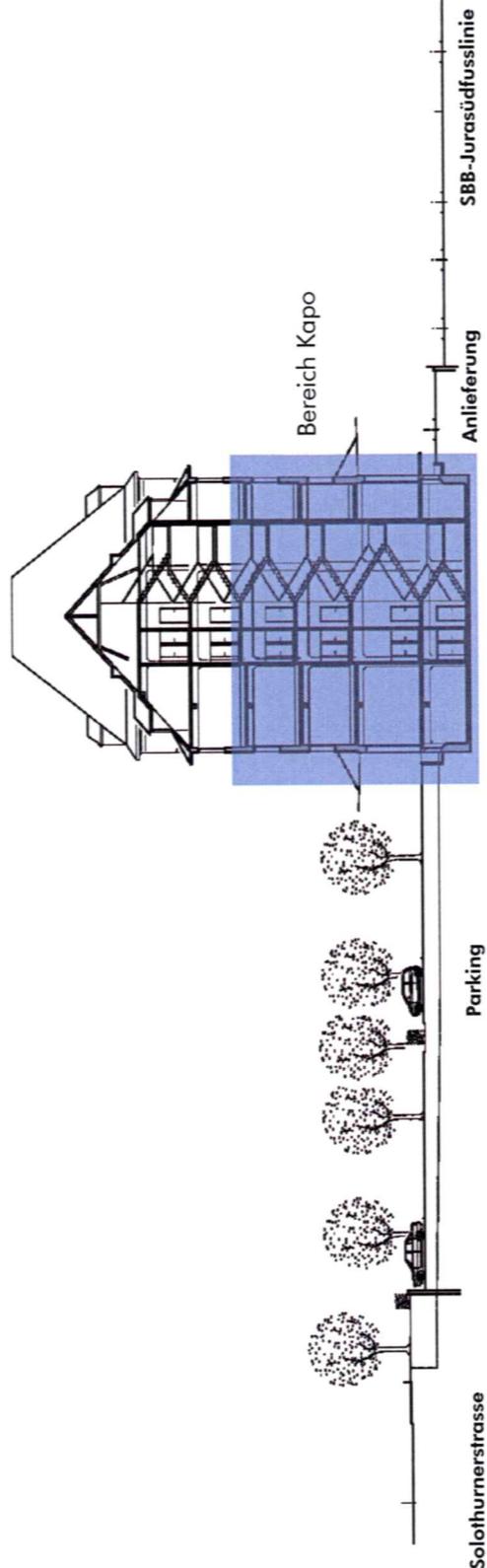








Layout Untergeschoss 1:200 (Bereich Parkierung)



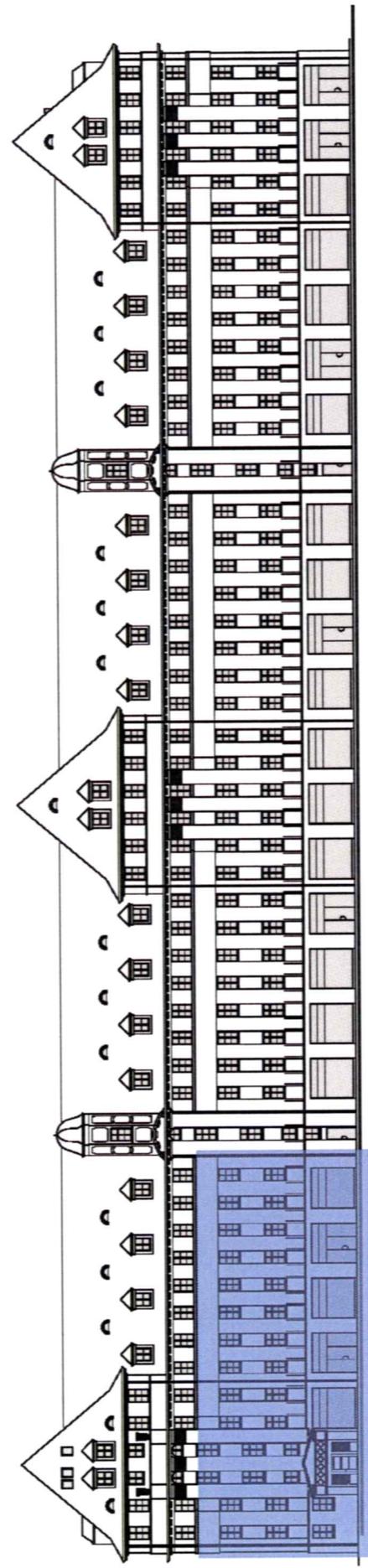
Solothurnerstrasse

Parking

Anlieferung

SBB-Jurasüdfusslinie

Querschnitt



Nordwestfassade

**Vergleich Raumprogramm (Projekt Neubau / Projekt USEGO)**

	Neubau		USEGO	
	Lage	Fläche	Lage	Fläche
Konfiskat	2.UG	18	UG	38
Konfiskat	2.UG	17		-
Einsatzmaterial	2.UG	30	UG	44
Dispo	2.UG	7		-
Lager	1.UG	20	UG	71
Lager	1.UG	24		-
TFD / AP / Server	1.UG	30	UG	26
Dispo	1.UG	7		-
Einvernahme 1	EG	13	UG	10
Einvernahme 2	EG	12	UG	10
Materialraum	EG	17		-
Gesicherter Warteraum	EG	3	UG	3
Gesicherter Warteraum	EG	3	UG	3
Wartzone	EG	14	UG	10
Einvernahme 3	EG	9	UG	10
Einvernahme 4	EG	9	UG	10
WC Kunden	EG	3	UG	2
Gesicherter Warteraum	EG	3	UG	2
Gesicherter Warteraum	EG	3	UG	2
Gesicherter Warteraum	EG	3	UG	2
Aussackraum	EG	6	UG	7
Diskretraum	EG	6	EG	8
Empfang	EG	15	EG	18
Entree/Warten	EG	24	EG	33
WC Besucher	EG	4	EG	3
<b>Übertrag</b>		<b>300</b>		<b>312</b>

	Neubau		USEGO	
	Lage	Fläche	Lage	Fläche
Übertrag		300		312
Rapportraum	1.OG	102		
Cafeteria	1.OG	44	1.OG	93
Gard H	1.OG	46	1.OG	50
Gard H	1.OG	2	UG	66
Gard H	1.OG	2	UG	2
Gard D	1.OG	2	UG	2
Gard D	1.OG	22	UG	28
WC	1.OG	4	UG	12
WC Zwischengeschoss	1.OG	4		-
MA BP	2.OG	18	EG	26
MA BP	2.OG	18	EG	18
MA BP	2.OG	18	EG	25
MA BP	2.OG	18	EG	18
MA BP	2.OG	18	EG	18
MA BP	2.OG	18	EG	18
MA BP	2.OG	22	EG	25
Reserve	2.OG	17	EG	18
Reserve	2.OG	17	EG	25
MA BP	2.OG	17	EG	18
Multizone	2.OG	98	EG	80
WC	2.OG	4	EG	10
Einvernahme	2.OG		EG	10
<b>Übertrag</b>		<b>811</b>		<b>876</b>

	Lage	Neubau Fläche	Lage	USEGO Fläche
Übertrag		811		876
Leitstelle	3.OG	36	1.OG	36
Sitzung			1.OG	18
TAG-CH	3.OG	18	1.OG	18
DC Verk	3.OG	18	1.OG	18
BC Sv DC	3.OG	18	1.OG	18
MOP	3.OG	18	2.OG	18
RC Ost	3.OG	22	1.OG	26
BC Olten	3.OG	17	1.OG	25
SB Adm / Dispo	3.OG	17	1.OG	18
MA BP	3.OG	17	1.OG	18
Multizone	3.OG	98	-	-
WC	3.OG	4	1.OG	7
Einvernahme			1.OG	10
Siv AF Ost	4.OG	18	2.OG	27
Sekre / SB AF	4.OG	18	2.OG	18
SB AF	4.OG	18	2.OG	18
SB AF	4.OG	18	2.OG	18
SB AF	4.OG	18	2.OG	18
SB AF	4.OG	18	2.OG	18
DC AF Ost	4.OG	22	2.OG	26
MA / Stag AF	4.OG	17	2.OG	18
MA / Stag AF	4.OG	17	2.OG	18
MA / Stag AF	4.OG	17	2.OG	18
Multizone	4.OG	98	2.OG	117
WC	4.OG	4	2.OG	10
Einvernahme	4.OG		2.OG	10
<b>Total</b>		<b>1'377</b>		<b>1'440</b>



### Mietzinsberechnungen

- <b>Basismietzins</b>		
Büroflächen		
Erdgeschoss		
530 m2-BNF à Fr./m2 120.-	Fr./a	63'600.-
1. Obergeschoss		
501 m2-BNF à Fr./m2 120.-	Fr./a	60'120.-
2. Obergeschoss		
481 m2-BNF à Fr./m2 120.-	Fr./a	57'720.-
Garderoben / Sicherheitszone / Lager		
Untergeschoss		
499 m2-BNF à Fr./m2 70.-	Fr./a	34'930.-
<b>Total Basismietzins inkl. Parkierung</b>	<b>Fr./a</b>	<b>216'370.-</b>
- <b>Ausbaumietzins</b>		
Investitionskosten (exkl. MwSt.)	Fr.	2'050'000.-
Annuität		
Ausbaukosten durch Vermieter		
Basis 25 Jahre / 6 % Zins	Annuität 7.823 %	
<b>Ausbaumietzins</b>	<b>Fr./a</b>	<b>160'380.-</b>
- <b>Mietzins Zusatzkosten</b>		
Investitionskosten (exkl. MwSt.)	Fr.	1'260'000.-
Differenzen Zusatzkosten (exkl. MwSt.)	Fr.	180'000.-
Total Zusatzkosten (exkl. MwSt.)	Fr.	1'440'000.-
Annuität		
Ausbaukosten durch Vermieter		
Basis 12 Jahre / 6 % Zins	Annuität 11.928 %	
<b>Mietzins Zusatzkosten</b>	<b>Fr./a</b>	<b>171'760.-</b>

### - Mietzins Parkierung

Parkierung Untergeschoss		
Untergeschoss <sup>1)</sup>		
794 m2-BNF à Fr./m2 60.- <sup>2)</sup>	Fr./a	47'640.-
Parkierung Umgebung		
2 Parkplätze à Fr./Mt 65.-	Fr./a	1'560.-
<b>Total Mietzins Parkierung USEGO</b>	<b>Fr./a</b>	<b>49'200.-</b>

### - Gesamtmietzins

Basismietzins exkl. Parkierung	Fr./a	216'370.-
Ausbaumietzins	Fr./a	160'380.-
Mietzins Zusatzkosten	Fr./a	171'760.-
Total Mietzins Parkierung USEGO	Fr./a	49'200.-

### Gesamtmietzins inkl. Parkierung

Abzügl. Mietzins Parkplätze Projekt Neubau <sup>3)</sup>	Fr./a	597'710.-
	Fr./a	28'000.-
Gesamtmietzins exkl. Mietzins	Fr./a	569'710.-
Parkplätze Neubau		

<sup>1)</sup> ca. 28 gesicherte Parkplätze Kapo

<sup>2)</sup> inkl. Anteil Rampe

<sup>3)</sup> Parkplätze, die auch beim Projekt Neubau zusätzlich gemietet werden müssen

## Baubeschrieb Grundausbau (Basismietzins)

- 1 Vorbereitungsarbeiten**
- 101 Bestandaufnahmen  
Mass- und Zustandsaufnahmen sowie Vermessung der Gebäude. Erstellen gültiger Pläne wie Grundrisse, Schnitte und Fassaden (Ist-Zustand) als Grundlage für die Umnutzung. Terrainhöhen aufnehmen mit Anschluss an das öffentliche Vermessungsnetz.
- 102 Baugrunduntersuchung  
Alllastenuntersuchung, Baugrundabklärungen durch Geologen.
- 108 Verkehrsgutachten  
Ausarbeiten eines Verkehrsgutachten für das Areal.
- 109 Lärmtechnischer Prüfbericht  
Berechnung der Lärmimmissionen an den kritischsten Fassaden. Beurteilung der Lärmsituation an Hand der Anforderungen der LSV und aufzeigen möglicher Massnahmen.
- 112 Abbrüche  
Abbrechen der Gebäude 1a, 2, 3, 3a, 4 und 5 (Gebäude 5 ohne Keller).  
Betonieren einer neuen Trennwand in der Unterkellerung von Gebäude 5 + 5a.  
Aufbrechen der Kellerböden, auffüllen der Kellergeschosse von Gebäude Nr. 2, 3 und 4 sowie teilweise 5 und 5a mit zerkleinertem Abbruchmaterial.  
Abbrechen des Betonvordaches und der Rampe von Gebäude Nr. 1 auf Nord- und Südseite.  
Abtransport und Deponie von Sondermüll gemäss Untersuchungsbericht des Geologen vom 28. September 2000.
- 191.1 Gestaltungsplan  
Ausarbeiten des Gestaltungsplanes über das gesamte Areal. Erstellen der Sonderbauvorschriften und des Planungsberichtes.

- 2 Gebäude**
- 21 Rohbau  
Baumeisterarbeiten  
Demontage der vorhandenen Elektro-, Sanitär, und Heizungsinstallatio-  
nen (ohne Heizzentrale).  
Sämtliche nicht tragenden Trennwände abbrechen.  
Lifanlagen inkl. Schächte abbrechen.  
Treppenanlagen in Achse 8/9 und 20/21 abbrechen.  
Fassadenausbrüche im EG auf der Nordseite.
- 211 Ergänzen der Betondecken bei Lift und Treppenanlagen.  
Wände erstellen für Lift- und WC-Anlagen sowie Trennwände bei den Treppenhäuser.  
Neue Treppenanlage in Achse 8/9 und 20/21.  
Ergänzen der bestehenden Treppenanlage vom Erdgeschoss ins Unter-  
geschoss.  
Neu erstellen der West- und teilweise Ostfassade.  
Diverse allgemeine Maurerarbeiten.
- 213 Montagebau in Stahl  
Neues Vordach auf der Nord- und teilweise Südfassade an Gebäude 1 bestehend aus Stahlträger an Fassade montiert, Entwässerungsrinne und Glaseindeckung.
- 215 Gerüste  
Arbeits- und Schutzgerüst für die Dach- und Fassadensanierung.
- 221 Fenster, Türen, Tore  
Ersetzen der bestehenden Holzfenster durch Holzmetallfenster oder Kunststofffenster. Einbau von grossflächigen Schauferanlagen in Metall im Erdgeschoss Nord. Eingangsfronten in Metall.
- 222 Spenglerarbeiten  
Dachrinnen, Ablaufrohre, Abdeck- und Brüstungsbleche durch neue er-  
setzen.
- 223 Blitzschutz  
Ausführung der Blitzschutzanlage nach Vorschrift SGV.

224	Bedachungsarbeiten Steildach Ersetzen der Dachziegel. Erstellen eines Unterdaches auf bestehende Tragkonstruktion. Inkl. Sanierung der bestehenden Lukarnen.	271	Verputzarbeiten Ausbessern der bestehenden Wände. Grundputz und Abrieb auf neu erstellte Wände.
225	Spez. Dämmungen Dachisolation zwischen den Sparren.	273.0	Innenüren aus Holz Stahlzargenüren in den allgemeinen Räumen, Türblatt kunstharzbelegt, feuerhemmend wo erforderlich.
227	Äussere Malerarbeiten Hochdruckreinigen, Flecken und Streichen der verputzten Oberflächen inkl. Gesimsen, Putzsanierung wo nötig.	273.3	Allg. Schreinerarbeiten Installations-schachtverkleidungen. WC-Trennwände
228	Lamellenstoren Verbundraffstoren in Standardfarbton mit Kurbelbedienung.	274	Rauchdichte Abschlüsse Korridor- und Treppenhausabschlüsse in rauchdichter Ausführung gemäss Vorschrift SGV.
230	Elektroinstallationen Erstellen der Hauptverteilung im Untergeschoss sowie die Unterverteilungen auf den Stockwerken. Kabeltrassen und Steigzonenausrüstung ab Hauptverteilung. Lichtinstallationen inkl. Beleuchtungskörper in den allgemeinen Räumen. Kraftinstallationen für technische Gebäudeausrüstung.	281.1	Unterlagsböden Ergänzen von bestehenden Unterlagsböden.
240	Heizungsanlage Ersetzen der Radiatoren, sowie deren Leitungsnetz und nötigen Zuleitungen ab bestehendem Heizverteiler im Untergeschoss.	281.8	Doppelböden Doppelbodensystem im 1., 2. und 3. Obergeschoss zur Aufnahme von mieterseitigem Bodenbelag.
244	Lüftungsanlage Fortluftanlage für WC-Räume	282	Plattenarbeiten Keramische Wand- und Bodenbeläge in den WC-Anlagen. Plattenbelag auf Treppenstufen, Podesten und Vorplätzen bei Liften.
250	Sanitäre Installationen Kalt- und Warmwasserleitungen aus verzinkten Eisenrohren inkl. den nötigen Isolationen. Schmutzwasserleitungen aus Kunststoffrohren an best. Kanalisation im Untergeschoss anschliessen. Feuerlöschposten laut Vorschrift SGV. Apparatelieferung für WC-Anlagen.	283	Deckenverkleidung Metalldecken mit Feinlochung bei Vorplätzen vor den Liften, sowie in den WC-Anlagen.
261	Aufzüge Einbau von 2 Personenaufzügen mit 630 kg Tragkraft sowie 2 Warenaufzügen mit 1250 kg Tragkraft.	285	Innere Oberflächenbehandlung Wände streichen in allen allgemeinen Räumen. Waschen und Streichen der Aussenwände sowie Betonstützen in den Mietflächen.
		287	Baureinigung Alle Räume und Fenster reinigen nach Abschluss der Bauarbeiten.

29 Honorare  
Honorare für Architekt, Bauingenieur, Elektroingenieur, HLK-Ingenieur, Sanitäringenieur, Bauphysiker und Akustiker gemäss SIA-Honorarordnung 102, 103 und 108.

#### 4 Umgebung

463 Oberbau  
Abbrechen des bestehenden Belages.  
Geländeaufschüttung nördlich und östlich mit gebrochenem Abbruchmaterial von den Gebäuden sowie zugeführtem Wandkies bis zur Zufahrt von Solothurnstrasse inkl. Anpassungen.  
Erstellen von Stützmauer auf der Nordseite des Parkplatzes sowie auf der Südseite gegen Bahngleise.  
Erstellen einer Wasserabdichtung auf den best. Untergeschossen östlich des Hauptgebäudes. Liefern und versetzen von Winkелеlementen. Humusieren von Grünflächen. Pflanzen von Bäumen und Sträuchern.  
Erstellen von Fahrradunterständen aus Glas-Metall-Konstruktion.  
Belagsarbeiten auf neuer Aufschüttung, sowie südlich des Gebäudes. Markierungen und Signalisationen für Parkplatz.

#### 5 Baunebenkosten

5 Baunebenkosten  
Bewilligungs- und Anschlussgebühren gemäss Gebührenreglement der Stadt Olten.  
Bauzeit- und Haftpflichtversicherung.  
Vervielfältigungen und Plankopien.

### Baubeschrieb Ausbau Polizei Kanton Solothurn

Soweit im Nachstehenden nichts anderes bestimmt ist, gilt im Grundsatz der Ausbaustandart Schanzmühle Solothurn, Einbau Polizei Kanton Solothurn.

#### 1 Vorbereitungsarbeiten

101 Bestandsaufnahmen  
Mass- und Zustandsaufnahmen als Grundlage für den Ausbau.  
112 Abbrüche  
Abbrechen von Betondecken für Lift, von Untergeschoss bis 2. Obergeschoss. 2 Türöffnungen im Untergeschoss.  
Bereitstellen und abführen von Schuttmulden inkl. Deponiegebühren.

#### 2 Gebäude

211 Baumeisterarbeiten  
Trennwände erstellen für Räume im Untergeschoss.  
Liftunterfahrt erstellen, Aushub und Betonarbeiten.  
Betonwände für Lift vom Untergeschoss bis 2. Obergeschoss.  
Bohr-, Schneid- und Spitzarbeiten für die Installationen der Haustechnik im Untergeschoss - 2. Obergeschoss.  
Alle notwendigen Zuputzarbeiten in den Wänden und Decken.  
Maurerarbeiten im Untergeschoss für Garderoben- und WC-Anlagen.

221 Fenster

Mehrleistung für durchwurffhemmenden Glaseinsatz in Fenster und Fronten im Erdgeschoss.

225.2

Spez. Dämmungen  
Leitungs- und Kabeldurchgänge in Wänden und Decken nach Voschrift SGV abschotten.

231.8

Brüstungskandlä  
Stahlblechkanal einbrennlackiert, mit Konsolen an die Brüstungen geschraubt, mit Deckel. Steckdosen im Kanal montiert.

232	<p>Starkstrominstallationen Erschliessung der Räume ab bauseitiger Unterverteilungen. Lichtinstallation in allen Räumen. Krafinstallation im Brüstungskanal mit den nötigen Steckdosen (eine 3er-Steckdose pro Arbeitsplatz).</p>	273.3	<p>Allgemeine Schreinerarbeiten Verkleiden von Installationskanälen. Simsabdeckung mit Kunstharz belegt, mit Holzseite, als Abdeckung der Brüstungskandele. Empfangskorpus mit Einbauten und Gitterabschluss im Erdgeschoss.</p>
233	<p>Leuchten und Lampen Lieferrn der Beleuchtung für Korridore, Büro's und Nebenräume.</p>	274.3	<p>R30 Abschlüsse Versetzen von R30 Abschluss im Korridor Untergeschoss.</p>
236	<p>Schwachstrominstallationen EDV-Anlage: Erschliessen und installieren der universellen Kommunikationsverkabelung, laut Vorgaben AIO inkl. den nötigen Etagenverteilern. Ein 3er-Anschluss pro Arbeitsplatz. Türüberwachung: Leerrohre installieren zu den Geschosseingängen.</p>	281	<p>Bodenbeläge Teppichbelag Melchnau Meltop Rips, 0657/329, Anteil 50 % der Bürofläche. Forbo Marmoleum, Fresco 3856/2.5, Anteil 50 % der Bürofläche.</p>
236.7	<p>Brandmeldeanlage Installieren der Brandmeldeanlage laut Vorschrift SGV.</p>	282	<p>Plattenarbeiten Keramische Wand - und Bodenplatten in den WC - Anlagen. Steinzeugbodenplatten im Untergeschoss für Garderoben und Konfiskate.</p>
261	<p>Aufzüge Personenaufzug 630 kg Tragkraft mit Glastüren für Kabine und Schacht. Untergeschoss - 2. Obergeschoss.</p>	283.1	<p>Deckenverkleidungen aus Metall Deckenplatten 625 x 625, Feinlochung und Akustikeinlage in den Bürogeschossen.</p>
271.0	<p>Verputzarbeiten Verputzarbeiten in den Geschossen, zur Aufnahme von Abrieb oder Plättli. Diverse Zuputzarbeiten in den Geschossen.</p>	285.1	<p>Innere Malerarbeiten Spritzputz auf Bürotrennwände, Korridorwände etc. Kunstharzfarbanstrich auf Türcargen, etc.</p>
271.1	<p>Spezielle Gipserarbeiten Gipskarton-Leichtbauwände als Abtrennung der Büroräumen im Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss Schalldämmung 50 dB am Bau gemessen.</p>	287	<p>Baureinigung Reinigen von allen Einbauten, nach Abschluss der Bauarbeiten.</p>
273.0	<p>Innentüren aus Holz Stahlzarge zum Streichen mit Gummidichtung. Türblatt kunstharzbeschichtet, seitliche Verglasung mit Drahtspiegelglas T 30. Zellentüren im Untergeschoss in verstärkter Ausführung.</p>	291	<p>Honorare Honorare für Architekt, Bauingenieur, Elektroingenieur, HLK-Ingenieur, Sanitäringenieur, Bauphysiker und Akustiker gemäss SIA-Honorarordnung 102, 103 und 108.</p>

**5 Baunebenkosten**

- 511 Bewilligungen  
Kosten für Bewilligungen und Gebühren nach Gebührenreglement der Stadt Olten
- 524 Vervielfältigungen / Plankopien  
Kosten für Vervielfältigungen von Submissionsunterlagen, Fotokopien, Plankopien für Baustelle, Spezialingenieure und Unternehmer.
- 530 Versicherungen  
Bauzeitversicherung  
Abschluss der Gebäudeversicherung für die Dauer der Ausbaurbeiten mit steigender Deckung allfälliger Brand- und Elementarschäden.

**3/9 Betriebseinrichtungen / Ausstattung**

- Kostenangaben gemäss Protokoll der Besprechung vom 8. Juli 2004.
- 228 Lamellenstoren  
Zusatzkosten für Storenbetrieb elektrisch.
- 244 Lüftung / Kälte  
Kostendifferenz für Lüftung / Kälte zu Angaben gemäss Protokoll der Besprechung vom 8. Juli 2004.