

Mietvertrag für Palais Besenval, Solothurn

Präambel

Das Palais Besenval ist im Besitz des Kantons Solothurn. Es gehört zum Finanzvermögen, zählt also nicht zu den Liegenschaften, die zur Erfüllung der kantonalen Aufgaben notwendig sind. Der Betrieb der Anlagen im Finanzvermögen gehört nicht zu den Kernaufgaben des Kantons. Deshalb sollen eine neue Trägerschaft und ein neuer Betreiber gefunden und die Liegenschaft optimal vermietet werden.

Die Anlagen im Finanzvermögen sollen – unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und damit verbundenen Auflagen - eine angemessene Rendite erwirtschaften.

Kulturelle Einrichtungen haben einen erheblichen volkswirtschaftlichen Nutzen. Sie tragen zur wirtschaftlichen Entwicklung einer Region bei, indem sie Arbeitsplätze schaffen und Einnahmen generieren. Kulturelle Veranstaltungen ziehen Besucher an. Dies führt zu einem positiven Effekt auf die lokale Wirtschaft. Darüber hinaus fördern kulturelle Einrichtungen die Kreativität und Innovation. Sie bieten Raum für Künstler, Autoren, Musiker und andere kreative Köpfe, um ihre Arbeit zu präsentieren und zu teilen. Dies kann zu neuen Ideen und Projekten führen, die wiederum wirtschaftliche Chancen schaffen.

Kulturelle Einrichtungen tragen auch zur Bildung bei. Sie bieten Bildungsprogramme, Workshops und Führungen an, die das Verständnis für Kunst, Geschichte, Musik, Film und andere kulturelle Aspekte fördern. Dies trägt zur Entwicklung einer gebildeten und informierten Gesellschaft bei, die wiederum das Wachstum und die Stabilität einer Volkswirtschaft unterstützt.

Nicht zu vergessen ist der soziale Nutzen kultureller Einrichtungen. Sie bieten einen Ort der Begegnung, Konsumation und des Austauschs, der Menschen unterschiedlicher Hintergründe und Interessen zusammenbringt. Dies fördert den sozialen Zusammenhalt und das Gemeinschaftsgefühl, was wiederum zu einer stabilen und harmonischen Gesellschaft beiträgt.

Insgesamt tragen kulturelle Einrichtungen also nicht nur zur kulturellen Vielfalt und zum künstlerischen Ausdruck bei, sondern haben auch einen erheblichen volkswirtschaftlichen Nutzen.

Der Kanton Solothurn fördert die Möglichkeiten der aktiven Teilhabe der Bevölkerung am kulturellen Leben. Der Zugang zu Kultur und zu kulturellem Schaffen soll allen Menschen möglich sein. Der Kanton stärkt deshalb die kulturelle Teilhabe und unterstützt Bestrebungen, die den Zugang von breiten Bevölkerungskreisen zu Kultur ermöglichen und die individuelle schöpferische Entfaltung fördern. Er legt einen Akzent auf den Einbezug und die Förderung der aktiven Beteiligung junger Menschen am kulturellen Leben. Die kulturelle Teilhabe richtet sich an die Gesellschaft in ihrer ganzen Diversität.



Inhaltsverzeichnis

1.	VERTRAGSPARTEIEN	3
2.	MIETSACHE.....	3
3.	MIETBEGINN, DAUER UND KÜNDIGUNG	3
3.1	Mietbeginn	3
3.2	Mietdauer.....	3
3.3	Verlängerung	3
4.	MIETZINS, BETRIEBS-, HEIZ- UND NEBENKOSTEN SOWIE ZAHLUNGSTERMINE.....	3
4.1	Mietzins	3
4.2	Mietzinsanpassung.....	3
4.3	Betriebs-, Heiz- u. Nebenkosten.....	4
5.	SICHERHEITSLAISTUNG	4
5.1	Übernahme der Mietobjekte	4
5.2	Meldepflicht	4
6.	RÜCKGABE DER MIETSACHE.....	5
7.	BESONDERE VEREINBARUNGEN	5
7.1	Investitionen und Unterhalt Mieterin	5
7.2	Investitionen und Unterhalt Vermieter.....	5
7.3	Auflagen	5
7.4	Versicherungen	5
7.5	Bauliche Änderungen	5
8.	KOMMUNIKATION	5
9.	VORBEHALT	5
10.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	6
11.	INTEGRIERENDE VERTRAGSBEILAGEN.....	7
11.1	Investitionen – Teiler Vermieter und Mieterin	7
11.2	Meilensteine(approximativ)	7
11.3	Situations- und Grundrisspläne UG bis 2. Obergeschoss	8
11.4	SIA 416 - Nutzflächen	11



1. VERTRAGSPARTEIEN

Eigentümer/Vermieter, Staat Solothurn, Kantonales Hochbauamt, Werkhofstrasse 65, 4500 Solothurn, vertreten durch Jasmin Grolimund, Abteilung Planen HBA, jasmin.grolimund@bd.so.ch

Mieterin, Fondation Jean-Marc Probst pour le Petit Prince, vertreten durch Jean-Marc Probst, Av. de la Gare 14, 1003 Lausanne

2. MIETSACHE

Palais Besenval, Kronengasse 1, 4500 Solothurn, Gebäude und Gartenanlage exkl. Trauzimmer im Erdgeschoss (siehe Ziffer 11.3). Ausschliesslich das Trauzimmer verbleibt beim Kanton und wird von ihm unentgeltlich (gilt auch für die Sanitäranlagen) und unbefristet genutzt. Der Zugang muss jederzeit gewährleistet sein.

3. MIETBEGINN, DAUER UND KÜNDIGUNG

3.1 Mietbeginn

1. November 2025

3.2 Mietdauer

Der Mietvertrag ist befristet bis 31. Dezember 2030 (feste Vertragsdauer) und endet ohne dass es einer Kündigung bedarf.

3.3 Verlängerung

Nach Ablauf der festen Vertragsdauer werden dem Mieter zwei Verlängerungsoptionen für weitere 5 Jahre eingeräumt, vom 01.01.2031 bis 31.12.2035 und vom 01.01.2036 bis 31.12.2040. Möchte die Mieterin von den Verlängerungsoptionen Gebrauch machen, so hat sie dies jeweils 12 Monate vor Ablauf der festen Vertragsdauer also bis 31.12.2029 resp. bis 31.12.2034 schriftlich beim Vermieter anzukündigen. Andernfalls endet der Vertrag nach Ablauf der festen Vertragsdauer.

4. MIETZINS, BETRIEBS-, HEIZ- UND NEBENKOSTEN SOWIE ZAHLUNGSTERMINE

4.1 Mietzins

Bezeichnung (Mietsache)	m2 NF	CHF/m2 NF	Total CHF
Untergeschoss (Mieterausbau)	272.00	100.00	27'200.00
Erdgeschoss (Mieterausbau)	244.00	310.00	75'640.00
Zwischengeschoss	29.00	100.00	2'900.00
1. Obergeschoss (Rohbau)	341.00	100.00	34'100.00
2. Obergeschoss (Rohbau)	106.00	100.00	10'600.00
Zwischentotal 1 (Netto)	992.00	152	150'440.00
Garten	468.00	0.00	0.00

4.2 Mietzinsanpassung

Beim Mietzins unter Ziffer 4.1 handelt es sich um einen Basismietzins und darf nicht unterschritten werden. Hingegen kann der Basismietzins gegen oben in Folge Landesindex jährlich angepasst werden.

Mietzinsanpassung nach LIK

Mietverträge mit fester Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren:

Sofern im Mietvertrag eine feste Vertragsdauer von mindestens fünf Jahren vereinbart wurde, gilt der Mietzins als indexiert (BIGA). Die Parteien sind demnach berechtigt, Mietzinsanpassungen gemäss folgender Formel zu verlangen:

$$\frac{\text{gültiger Mietzins} \times \text{neuer Index}}{\text{alter Index}} = \text{neuer Mietzins}$$

Berechnungsgrundlage:

Landesindex der Konsumentenpreise 107.1 Punkte, Stand Oktober 2024 (2020 = 100).

Die Veränderung des Landesindex wird jährlich überprüft. Sollte sich der LIK positiv verändern, wird der Mietzins basierend auf dem Stand des Landesindex vom Oktober jeweils per 01.01. angepasst.

4.3 Betriebs-, Heiz- u. Nebenkosten

Alle für die Nutzung notwendigen Betriebs- und Nebenkosten sowie Wartungs- und Servicekosten (inkl. Trauzimmer), ausser den gesetzlich vorgeschriebenen Abgaben (z.B. Kantonale Gebäudeversicherung) werden durch die Mieterin organisiert und bezahlt.

Bei den Betriebs- und Nebenkosten handelt es sich um:

- Strom
- Wasser
- Gas
- Entsorgung und
- TV

Der Lieferant für die Ver- und Entsorgung ist Fa. Regio Energie AG, Solothurn. Die Kosten dafür betragen aktuell ca. CHF 90'000.--/Jahr.

Bei den Wartungs- und Servicekosten handelt es sich um folgende Anlagen und Dienstleistende:

- Heizkessel und Brenner, Firma Hoval, Kosten Fr. 985.00, jährlich
- Lüftung, Firma Stoffel Bern, Kosten Fr. 5'160.00, jährlich
- Kältemaschine, Kälte Trägermittel, Rückkühler, Firma CTA AG, Kosten Fr. 1'830.00, jährlich
- Wasserenthärtung und Osmoseanlage, Firma BWT AG Aesch, Kosten Fr. 1'250.00, jährlich
- Wasserhygiene, Firma IMP Oberbuchsiten, Kosten Fr. 500.00, jährlich
- Fäkalienpumpe, Firma Häny AG, Kosten Fr. 640.00, jährlich
- Fettabscheider, Firma Kanaltiger Derendingen, Kosten Fr. 500.00, jährlich
- Bodenabläufe, Firma Kanaltiger Derendingen, Kosten nach Bedarf
- Kälteanlagen/-zellen, Firma PAVA Oensingen, Kosten nach Bedarf
- Personen- und Warenaufzüge inkl. Liftalarm, Schindler Aufzüge AG, Kosten Fr. 3'724.00, jährlich
- Brandmeldeanlage, Firma Securiton Zollikofen, Kosten Fr. 2'400.00, jährlich
- Alarmübermittlung, Firma Certas und TUS, Kosten Fr. 700.00, jährlich
- Rauchwärmeabzüge (RWA), Firma Minimax Fülenbach, Kosten Fr. 520.00, jährlich
- Notlichtanlage/Notstrom, Firma Almat Tagelswangen, Kosten Fr. 1'030.00, jährlich
- Gaswarnanlage, Firma Siemens AG, Kosten Fr. 1'160.00, jährlich
- Wasserlöschposten, Jomos Balsthal, Kosten Fr. 200.00, alle 3 Jahre
- Handfeuerlöscher, Jomos Balsthal, Kosten Fr. 300.00, alle 3 Jahre
- Küchengeräte, bisher kein Wartungsvertrag, daher keine Kosten bekannt.

Dabei handelt es sich um unterschiedliche Dienstleistende. Die Kosten für diese Dienstleistungen betragen rund CHF 20'000.--/Jahr.

Die Wartungsverträge für oben erwähnte Anlagen müssen von der Mieterin abgeschlossen werden und der Vermieterin bis 31.12.2025 vorgelegt werden.

5. SICHERHEITSLAISTUNG

Der Mieter verpflichtet sich, einen Betrag in Höhe von Fr. 75'000.00 zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche der Vermieterin aus dem vorliegenden Mietvertrag als Bankgarantie bei einer Schweizer Bank zu leisten. Die Sicherheitsleistung muss vor der Übergabe des Mietobjektes vorliegen.

5.1 Übernahme der Mietobjekte

- Die Mieterin übernimmt das Gebäude und die Gartenanlage in einem ordnungsgemäss gereinigten Zustand, dies unter Berücksichtigung der Ziffer 7).
- Es findet eine Übergabe bzw. Übernahme mit Protokoll inkl. Inventar sowie einem Schlüsselverzeichnis statt.

5.2 Meldepflicht

Die Mieterin hat dem Vermieter Schäden an den gemieteten Immobilien sofort zu melden. Im Übrigen gilt Art. 257g OR.

6. RÜCKGABE DER MIETSACHE

Die Mietsache ist dem Vermieter am Tage der Beendigung des Mietvertrages in einem ordnungsgemäss gereinigten Zustand zu übergeben (Art. 267 OR). Dies gilt auch für die allfällige Rückgabe einzelner Mieteinheiten.

Nutzungsbedingte bauliche Anpassungen und allfällige weitere bauliche Massnahmen, welche durch die Mieterin mit Zustimmung des Vermieters getätigt wurden, sind nicht entschädigungspflichtig.

Der Vermieter behält sich das Recht vor, bei baulichen Massnahmen, denen er nicht zugestimmt hat, zu Lasten der Mieterin die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen.

7. BESONDERE VEREINBARUNGEN

7.1 Investitionen und Unterhalt Mieterin

- Sämtliche planerischen, baulichen und gestalterischen Massnahmen in den Obergeschossen 1 + 2 (siehe Ziffer 11.1). Die prognostizierten Investitionen werden in Absprache und Koordination mit dem Vermieter vorgenommen.
- Sämtliche Ausstattungen, Möblierung, Textilien, etc. sowie gastrospezifisches Gross- und Kleininventar, wie z.B. Geschirr, Gläser, Besteck, Pfannen, etc. im Untergeschoss bis 2. Obergeschoss.
- Instandhaltung und Instandsetzung der von der Mieterin bezahlten Massnahmen sowie von den gesamten haustechnischen Anlagen und den gastrospezifischen Einbauten und Geräte.
- Unabhängig der Vertragsdauer werden die von der Mieterin bezahlten Massnahmen vom Vermieter nicht entschädigt. Der Vermieter hat, nach Ablauf der Mietdauer, das Recht die Herstellung des ursprünglichen Zustandes zu Lasten der Mieterin zu verlangen. Es betrifft insbesondere die Investitionen in den Obergeschossen 1+2.
- Kleine Unterhaltsmassnahmen (alle Geschosse) bis CHF 1000.— pro Fall, gehen zu Lasten der Mieterin.

7.2 Investitionen und Unterhalt Vermieter

- Sämtliche planerischen, baulichen und technischen Massnahmen im Zusammenhang mit der Gebäudetechnik bzw. Haustechnik sowie die allgemeinen und gastrospezifischen Ausbauten ausschliesslich im Untergeschoss und Erdgeschoss (siehe Ziffer 11.1). Die prognostizierten Investitionen werden in Absprache und Koordination mit der Mieterin vorgenommen.
- Sämtliche planerischen, baulichen, technischen und gestalterischen Massnahmen im Zusammenhang mit Trauzimmer des Zivilstandesamtes.
- Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und Gebäudehülle, exkl. die gastrospezifischen Einbauten und Geräte, insbesondere Küche und der haustechnischen Anlagen.

7.3 Auflagen

Sämtliche gesetzlichen und behördlichen und/oder betriebliche Auflagen gilt es zwingend von der Mieterin einzuhalten bzw. die notwendigen Bewilligungen durch die Mieterin einzuholen.

7.4 Versicherungen

Die Mieterin haftet für alle Sach- und Personenschäden sowie für alle Forderungen Dritter. Die Mieterin bestätigt, dass bei Mietbeginn sämtliche erforderlichen Versicherungen vorhanden bzw. abgeschlossen sind.

7.5 Bauliche Änderungen

An der gesamten Anlage dürfen ohne Zustimmung der Eigentümer und der kantonalen Denkmalpflege keine Veränderungen vorgenommen werden.

8. KOMMUNIKATION

Allfällige Kommunikation gegenüber Dritten ist zwingend zwischen den Parteien abzusprechen und bedingt das gegenseitige Einverständnis.

9. VORBEHALT

Zustimmung Regierungsrat.

10.SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Gerichtsstand ist Solothurn. Dieser Vertrag untersteht dem schweizerischen Recht.
Die vorliegende Vertragsurkunde ist zweifach ausgefertigt.

Solothurn,

Staat Solothurn
als Vermieter:

Fondation Jean-Marc Probst pour le Petit Prince
als Mieterin:



Amt für Gemeinden
als Nutzer Trauzimmer:

11. INTEGRIERENDE VERTRAGSBEILAGEN

11.1 Investitionen – Teiler Vermieter und Mieterin

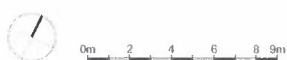
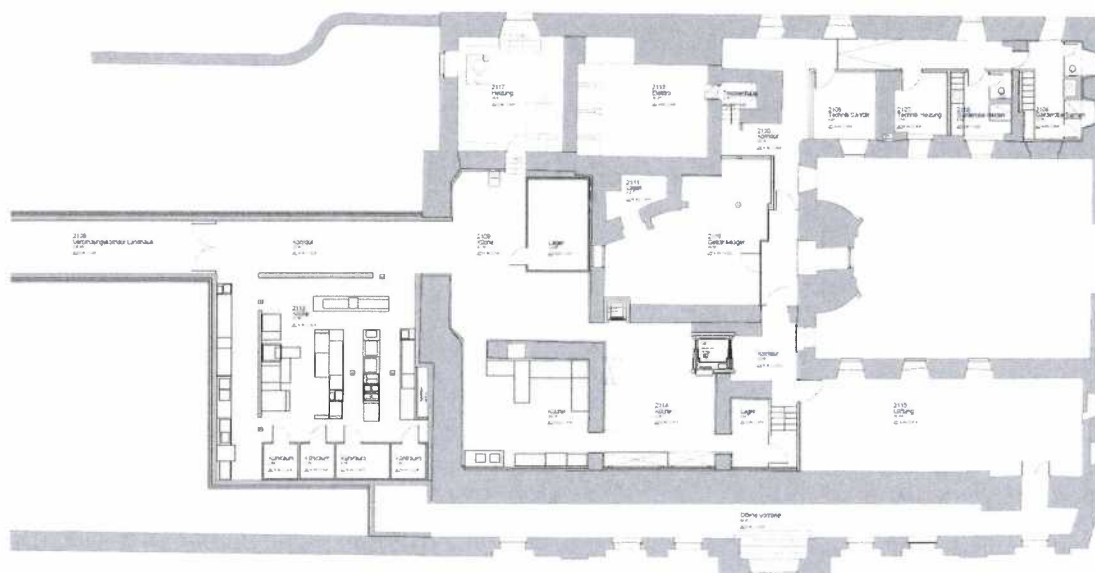
Bei den nachfolgenden Angaben handelt es sich um ein Kostendach. Der Vermieter ist nicht verpflichtet diese Summe zu investieren, sofern die notwendigen Kosten unterhalb des Kostendachs liegen.

		Investitionen		Wert	Bemerkungen
		Vermieter	Mieterin	Exponate	Bemerkungen
BKP Total					
Total inkl. MWST		1'375'000	1'605'000	1'170'000	
1	Vorbereitungsarbeiten	30'000			
	Vorbereitungsarbeiten 1. Stufe		27'000		Auftrag erteilt an Batisseurs de mémoires
	Vorbereitungsarbeiten 2. Stufe		52'000		
2	Gebäude	965'000			
21	Rohbau 1	0			
22	Rohbau 2	0			
23	Elektroanlagen	120'000			
24	Heizung- und Lüftungsanlage	85'000			
25	Sanitäranlagen	20'000			
26	Transportanlagen	20'000			
27	Ausbau 1	70'000			
28	Ausbau 2	500'000			
29	Honorare	150'000			
3	Betriebseinrichtungen	300'000			
4	Umgebung	30'000			
5	Baunebenkosten	20'000			
7	Unvorhergesehenes	30'000			
	Unvorhergesehenes		60'000		
8	Museum treppenhaus und empfang		160'000		
	Museum 1. Stock (6 Räume)		825'000		
	Museum 2. Stock (2 Räume)		190'000		
	Museumsshop (Erdgeschoss)		50'000		
	Verschiedenes in den Garten		45'000		
	Inhalt der Ausstellung		0	1'170'000	Wert nach dem Bilanz der Stiftung (31.12.23)
	IT, interaktive Bildschirme		90'000		
	Beleuchtung		82'000		zu koordinieren mit Vermieter Pos. 23
	Sicherheitsinstallation, Alarmanlage		24'000		zu koordinieren mit Vermieter Pos. 23
9	Ausstattungen	0			

11.2 Meilensteine(approximativ)

Nr.	Meilenstein	Wann	Wer	Ziele
1	Mietvertrag	31.12.2024	Vermieter/Mieter	Finale Version liegt vor
2	RRB Mietvertrag	18.02.2025	Regierungsrat	Beschluss liegt vor (RRB)
3	Medienmitteilung	18.02.2025	RR, Stadt, Mieter	öffentliche Kommunikation MM
4	Bauprojekt Teil Vermieter	25.04.2025	Vermieter	Inhalte, Kosten u. Termine liegen vor
5	Bauprojekt Teil Mieter	25.04.2025	Mieter	Inhalte, Kosten u. Termine liegen vor
6	Baubewilligungen	30.05.2025	Vermieter/Mieter	Baubewilligungen liegen vor, bzw. abgekl.
7	Realisierung Teil Vermieter	06.10.2025	Vermieter	Kosten- und termingerechte Umsetzung
8	Realisierung Teil Mieter	06.10.2025	Mieter	Kosten- und termingerechte Umsetzung
9	Übergabe Teil Vermieter	20.10.2025	Vermieter/Mieter	Mängelfreies Bauwerk, inkl. Protokoll
10	Inbetriebnahme	03.11.2025	Mieter	Betrieb aufgenommen

11.3 Situations- und Grundrisspläne UG bis 2. Obergeschoss



Palais Besenval	3114-01
Kronungssale 1	4500 Solothurn

1. Untergeschoss

Verzeichnis\5190\verwaltung\BDBH\BA01_Anlagen\3000_Allgemeine_Bauten\3114_Palais_Besenal_Solothurn\002_Raumbezeichnung\01_Palais_Besenal\01_dwg_Basis\3114_01_-1.dwg

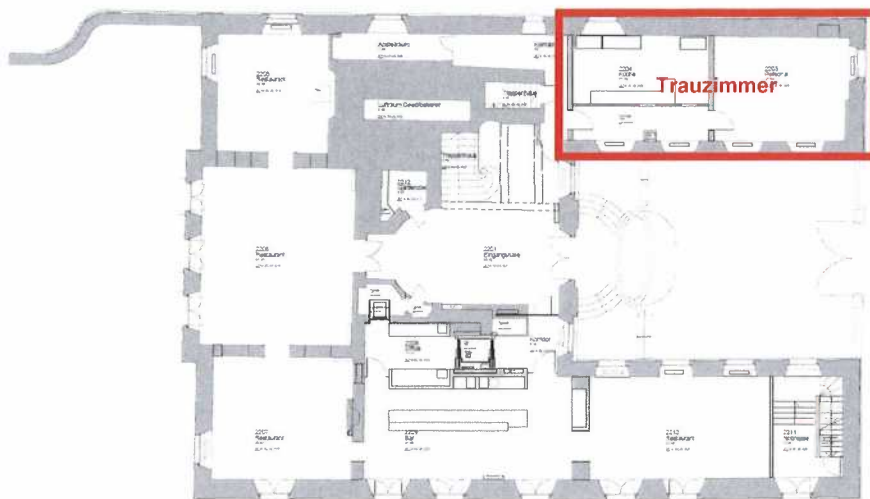
Erstellungsdatum:	30.10.2023	Gezeichnet:	KyS	Ver. 1:150	Format: A3
Personendatum:		Gezeichnet:			

Hochbauamt
Verkehrswesen 05
4509 Gessertshausen

Abteilung: Objektentwicklung
mailto:ba@so.ch
Tel. 032 627 35 03

032 6 4 26 7 0 11

solothurn



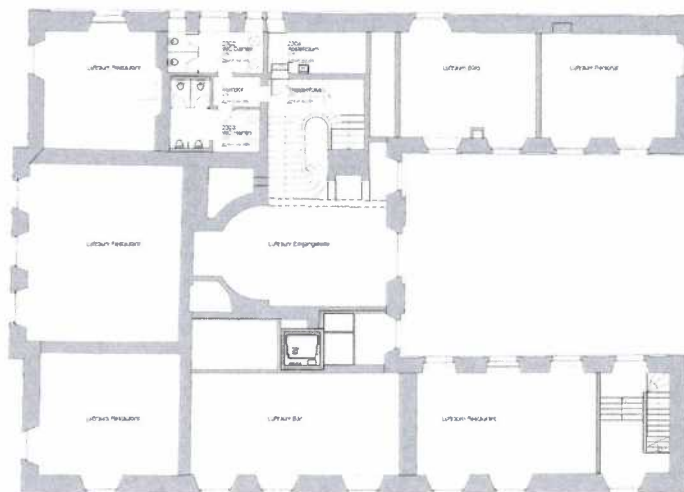
0m 2 4 6 8 9m

Palais Besenval
Kronengasse 1 3114 01
4500 Solothurn

Erdgeschoss

\\solothurn15496\verwaltg\BDBHBA\01_Anlagen\3000_Allgemeine_Bauten\3114_Palais_Besenval_Solothurn\002_Raumbeurteilung\01_Palais_Besenval\01_dwg_Basis\3114_01_00.dwg

Erstelldatum: 30.10.2023	Gezeichnet: RYC	Maß: 1:150	Format: A3
Revisordatum: 27.12.2023	Gezeichnet: RYC		
Hochbauamt Bauherrschaft: 05 4500 Solothurn	Abteilung: Objektbeurteilung Hochbauamt Tel: 032 627 26 33	ARCHITECTUR solo thurn	



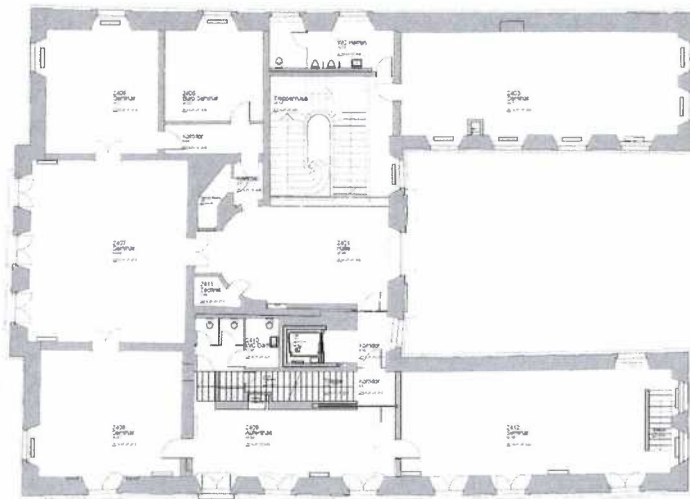
0m 2 4 6 8 9m

Palais Besenval
Kronengasse 1 3114 01
4500 Solothurn

Erdgeschoss

\\solothurn15496\verwaltg\BDBHBA\01_Anlagen\3000_Allgemeine_Bauten\3114_Palais_Besenval_Solothurn\002_Raumbeurteilung\01_Palais_Besenval\01_dwg_Basis\3114_01_00.dwg

Erstelldatum: 30.10.2023	Gezeichnet: RYC	Maß: 1:150	Format: A3
Revisordatum: 27.12.2023	Gezeichnet: RYC		
Hochbauamt Bauherrschaft: 05 4500 Solothurn	Abteilung: Objektbeurteilung Hochbauamt Tel: 032 627 26 33	ARCHITECTUR solo thurn	



0m 2 4 6 8 9m

Palais Besenval
Kronengasse 1

3114 01
4500 Solothurn

Entwurfdatum: 30.10.2023
Feststellungsdatum: 07.12.2023

Gezeichnet: RYS
Gezeichnet: RYS

Maßstab: 1:150
Format: A3

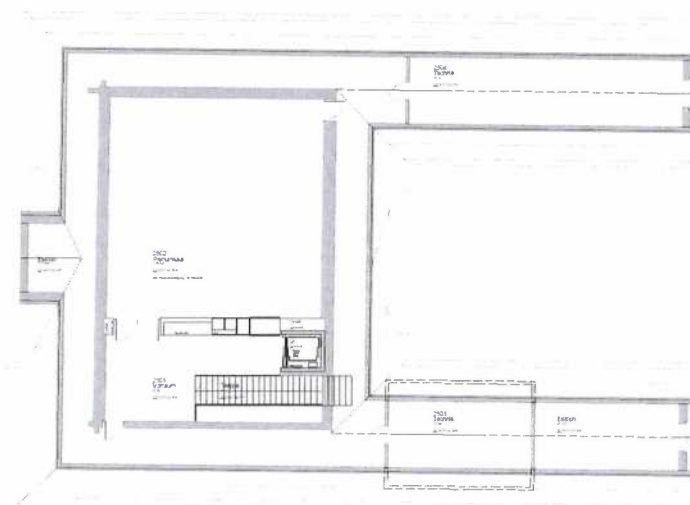
1. Obergeschoss

Hochbauamt
Wasserstrasse 85
4500 Solothurn

Abteilung: Objektentwicklung
Hauptstrasse 85
Tel. 032 627 31 31

www.karto.ch
solothurn

\\s:\sofa\15496\verwaltung\BDHBA\01_Anlagen\3000_Allgemeine_Bauten\3114_Palais_Besenval_Solothurn\002_Raumbewirtschaftung\01_Palais_Besenval\01_dwg_Basis\3114_01_01.dwg



0m 2 4 6 8 9m

Palais Besenval
Kronengasse 1

3114 01
4500 Solothurn

Entwurfdatum: 30.10.2023
Feststellungsdatum: 07.12.2023

Gezeichnet: RYS
Gezeichnet: RYS

Maßstab: 1:150
Format: A3

2. Obergeschoss

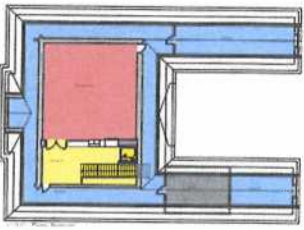
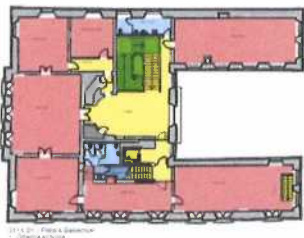
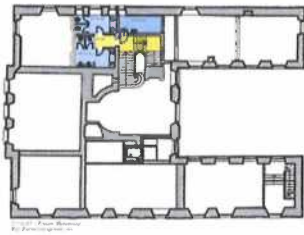
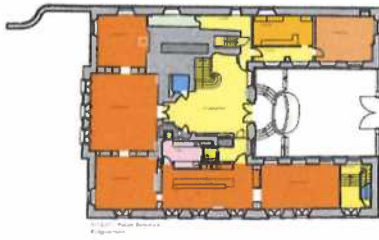
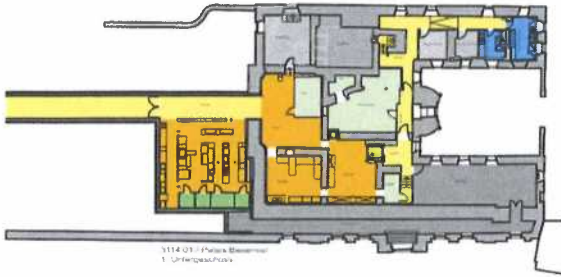
Hochbauamt
Wasserstrasse 85
4500 Solothurn

Abteilung: Objektentwicklung
Hauptstrasse 85
Tel. 032 627 31 31

www.karto.ch
solothurn

\\s:\sofa\15496\verwaltung\BDHBA\01_Anlagen\3000_Allgemeine_Bauten\3114_Palais_Besenval_Solothurn\002_Raumbewirtschaftung\01_Palais_Besenval\01_dwg_Basis\3114_01_02.dwg

11.4 SIA 416 - Nutzflächen



SIA - Nettofläche

- FF8.2 - Wasserversorgung - 9.61 m²
- FF8.3 - Heizung und Brauchwassererwärmung - 36.52 m²
- FF8.5 - Elektrische Stromversorgung - 34.03 m²
- FF8.7 - Raumlufthtechnische Anlagen - 119.25 m²
- FF8.9 - Sonstige betriebstechnische Anlagen - 36.34 m²
- HNF1.2 - Gemeinschaftsräume - 31.64 m²
- HNF1.5 - Speiseräume - 219.77 m²
- HNF2.1 - Büroräume - 11.78 m²
- HNF2.3 - Besprechungsräume - 422.43 m²
- HNF3.8 - Küchen - 198.95 m²
- HNF4.1 - Lagerräume - 68.64 m²
- HNF4.3 - Kühlräume - 12.22 m²
- NNF7.1 - Sanitärräume - 41.82 m²
- NNF7.2 - Garderoben - 24.35 m²
- NNF7.3 - Abstellräume - 188.11 m²
- VF9.1 - Flure, Hallen - 368.14 m²
- VF9.2 - Treppen - 58.73 m²
- VF9.3 - Schächte für Förderanlagen - 13.56 m²
- VF9.5 - Luftraum - 20.18 m²

Nettofläche 1'916.07 m²