

Mietvertrag

Die Parteien

INHOLD European Properties S.à.r.l.
2450 Luxembourg
(CHE-330.997.237)

Vermieterin

vertreten durch

Beseder Immobilien GmbH
Soodstrasse 52
8134 Adliswil
(CHE-115.040.552)

und

Staat Solothurn
Vertreten durch Hochbauamt
Werkhofstrasse 65
4509 Solothurn

Mieter

schliessen den folgenden Mietvertrag:

Inhaltsverzeichnis:

1	Verwendete Formulierung	3
2	Mietliegenschaft	3
2.1	Mietzins und Mietobjekt	3
2.2	Mietzinsanpassungen	3
2.3	Mehrwertsteuer	4
2.4	Nebenkosten	4
3	Zweck der Gebrauchsüberlassung	4
4	Mietbeginn	5
5	Mindestvertragsdauer / Kündigung	5
6	Option	6
7	Verwirkung von Optionsrechten	6
8	Sorgfalts- und Duldungspflicht	6
9	Abgaben und Gebühren / Bewilligung	6
10	Sicherstellung	6
11	Übergabe des Mietobjektes	7
11.1	Grundausbau und Mieterausbau	7
11.2	Feststellung des Zustandes bei Übergabe des Mietobjektes und Nachfrist zur Erfüllung	7
12	Mieterausbauten	7
12.1	Bei Mietbeginn	7
12.2	Vorfinanzierung	7
12.3	Behördliche Auflagen und Bewilligungen	8
12.4	Während der Mietdauer	8
12.5	Rücksichtnahme auf die Interessen von Dritten	8
13	Unterhalt	9
13.1	Begriff "Unterhalt"	9
13.2	Unterhalt des Mieters	9
13.3	Unterhalt der Vermieterin	9
14	Versicherungen	10
15	Wahrung der Eigentumsrechte	10
16	Schliess-System	10
17	Aussenanlagen	10
18	Untermiete	10
19	Übertragung des Mietverhältnisses	10
20	Rückgabe des Mietobjektes	11
21	Ausserordentliche Vertragsauflösung	11
22	Besondere Vereinbarung	11
22.1	Dahinfallen des Mietvertrages	11
23	Schriftform	12
24	Zustellungen	12
25	Salvatorische Klausel	12
26	Vertragsbestandteile	12
27	Vertragsausfertigung	12
28	Rangordnung	12
29	Gerichtsstand / anwendbares Recht	12

1 Verwendete Formulierung

Unabhängig von der Unternehmensform, dem Geschlecht und davon, wie viele Personen bzw. juristische Einheiten eine Partei umfasst, werden in diesem Vertrag der Einfachheit halber die generischen Begriffe «Vermieterin», «Beauftragte» und «Mieter» verwendet.

2 Mietliegenschaft

Die Vermieterin überlässt dem Mieter in der Liegenschaft Solothurnerstrasse 235, 4600 Olten (USEGO) folgende Räume und Flächen (Mietobjekt) zum Gebrauch und der Mieter verpflichtet sich, den dafür vereinbarten Mietzins zu zahlen.

2.1 Mietzins und Mietobjekt

Der Bruttomietzins setzt sich aus dem Nettomietzins, der Annuität (Mieterausbau) sowie der Nebenkosten zusammen. Das Mietobjekt setzt sich aus mehreren Flächen an verschiedenen Lagen zusammen.

Lage	Mietobjekt	Fläche m ²	CHF/m ²	Total CHF/Jahr	Total CHF/Monat
3. OG	Büro/Gewerbe	824.00	170.00	140'080.00	11'673.35
EG	Gewerbe	279.00	220.00	61'380.00	5'115.00
EG	Aussenfläche	300.00	30.00	9'000.00	750.00
Total		1'103.00			
Total Nettomietzins				210'460.00	17'538.35
Nebenkosten à Akonto				33'090.00	2'757.50
Total Bruttomiete				243'550.00	20'295.85
Zzgl. Annuität (vergleiche dazu Ziffer 26)				134'249.00	11'187.40
Total Bruttomietzins inkl. Annuität				377'799.00	31'483.25

Bei der Annuität handelt es sich um einen maximalen Betrag; die definitive Höhe richtet sich nach Vorliegen der Schlussrechnung (Mieterausbau). Nach Ablauf der Mietdauer beträgt der Bruttomietzins noch CHF 243'550.00, sollte der Mietvertrag vom Mieter verlängert werden.

Die Bezahlung des Mietzinses ist ab Datum der Übergabe (Fertigstellung des Mieterausbaus und erfolgreicher behördlicher Abnahme) geschuldet. Der Zeitpunkt der Übergabe kann zwischen dem 1. Oktober 2026 und dem 1. März 2027 liegen.

Das Mietobjekt ist in den Bestandteil dieses Mietvertrages (nachfolgend "Vertrag") bildenden Planbeilage (Beilage 1) farbig markiert/beschriftet. Das Verfügungsrecht über die Mauern, Fassaden, Dachflächen und sämtliche Allgemeinräume, welche die Mieträume abgrenzen, stehen ausschliesslich der Vermieterin zu. Zur Mitbenützung und im Mietzins inkludiert werden folgende Flächen/Einrichtungen vermietet: Treppenhaus, Liftanlagen und WC-Anlagen auf Etagen.

Der Mietzins ist zahlbar und fällig monatlich im Voraus auf den Monatsersten (Verfalltag). Der Mieter hat den Mietzins rechtzeitig bezahlt, wenn die Vermieterin am Verfalltag über das Geld verfügen kann.

2.2 Mietzinsanpassungen

Der Mietzins wird 1 x jährlich den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik (BFS) angepasst. Die erste Mietzinsanpassung kann nach Ablauf einer 1-jährigen Mietdauer erfolgen.

Anpassungsformel:

$$\frac{\text{Neuer Index} - \text{alter Index}}{\text{alter Index}} \times 100\% = \text{Mietzinsveränderung in \%}$$

Der Mietzins wird jährlich entsprechend der Veränderung des Landesindex nach oben oder unten angepasst. Sinkt der Index, reduziert sich der Mietzins entsprechend.

Unabhängig von der Entwicklung des Indexes darf der bei Vertragsabschluss vereinbarte Nettomietzins gemäss Ziffer 2.1 während der gesamten Mietdauer jedoch nicht unterschritten werden. Der Nettomietzins beträgt somit mindestens CHF 210'460.00 pro Jahr beziehungsweise CHF 17'538.35 pro Monat, exklusive Nebenkosten und Annuität.

2.3 Mehrwertsteuer

Die Vermieterin verzichtet auf die Optierung der Mietobjekte (Unterstellung unter die Mehrwertsteuer) solange der Mieter nicht mehrwertsteuerpflichtig ist.

Sofern der Mieter während des Mietverhältnisses mehrwertsteuerpflichtig wird infolge Übertragung des Mietverhältnisses der neue Vertragspartner mehrwertsteuerpflichtig ist / wird, behält sich die Vermieterin vor, das Mietobjekt während der Dauer des Mietverhältnisses der Mehrwertsteuerpflicht zu unterstellen, und zwar unabhängig von bestehenden Kündigungsfristen und -terminen ("optieren"), sofern der Mieter mehrwertsteuerpflichtig ist.

Unterstellt die Vermieterin das Mietobjekt der Pflicht zur Entrichtung der Mehrwertsteuer, so zeigt sie dies dem Mieter mindestens einen Monat im Voraus in der gesetzlich vorgeschriebenen Form an. Der Mieter verpflichtet sich in der Folge, ab dem Zeitpunkt der Unterstellung des Mietobjektes unter die Mehrwertsteuerpflicht zusätzlich zum vereinbarten Nettomietzins und den Nebenkosten die Mehrwertsteuer zum dann zum gültigen Satz zu entrichten.

Allfällige Änderungen des Mehrwertsteuersatzes berechtigen die Vermieterin zu einer entsprechenden Mietzinsanpassung auf den Zeitpunkt, auf den die Änderung des Mehrwertsteuersatzes in Kraft tritt.

Der Mieter verpflichtet sich, der Vermieterin alle für die Optierung relevanten Tatsachen nach Art. 22 MWSTG (z.B. Nutzung des Mietobjektes ausschliesslich für Wohnzwecke und dergleichen) unverzüglich, unaufgefordert und schriftlich mitzuteilen.

2.4 Nebenkosten

Als Nebenkosten sind nur effektiv angefallene, belegte, periodische, objektbezogene und gesetzlich überwälzbare Betriebskosten geschuldet. Sie sind nach einem sachgerechten, transparenten und vorgängig offengelegten Verteilschlüssel abzurechnen.

Nicht überwälzbar sind Kosten für Instandsetzung, Ersatz, Erneuerung, Wertvermehrung, Eigentümeraufwand, strukturelle Gebäudesicherheit, Bewachung ohne vorgängige schriftliche Zustimmung des Mieters sowie Kosten, die nicht direkt mit dem Betrieb des Mietobjektes zusammenhängen.

3 Zweck der Gebrauchsüberlassung

Nutzung des Mietobjekts / Schulbetrieb - Der Mieter ist berechtigt, das Mietobjekt gemäss rechtskräftiger Bau-, Umnutzungs- und Betriebsbewilligung als Schulbetrieb zu nutzen. Diese Zweckumschreibung regelt ausschliesslich das Benützungszweck des Mieters. Der bei Mietbeginn geschuldete Zustand des Mietobjektes richtet sich nach Ziffer 12 «Übergabe des Mietobjektes».

Jede Änderung des vereinbarten Nutzungszwecks bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Die Parteien anerkennen, dass mit dem Schulbetrieb übliche Geräuschimmissionen verbunden sein können, insbesondere durch Unterricht, Pausenbetrieb, Schülerbewegungen sowie das Kommen und Gehen von Schülerinnen und Schülern, Lehrpersonen, Mitarbeitenden und Besuchern. Der Mieter nimmt dabei angemessenen Rücksicht auf andere Mieter, Nutzer der Liegenschaft und die Nachbarschaft.

Besondere Gegenstände und technische Anlagen - Beabsichtigt der Mieter, besonders schwere Gegenstände oder Geräte einzubringen, die Lärm, Erschütterungen, Lichtimmissionen oder elektromagnetische Strahlungen verursachen können, hat er vorgängig die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen.

Der Mieter hat der Vermieterin rechtzeitig alle zur Beurteilung erforderlichen Angaben zu liefern, insbesondere zu Gewicht, Standort, technischen Eigenschaften und möglichen Auswirkungen auf Gebäudesubstanz, Statik, Haustechnik oder andere Mietparteien.

Der Mieter ist verpflichtet, alle notwendigen Massnahmen zu treffen, damit keine unzulässigen Immissionen oder Beeinträchtigungen ausserhalb des Mietobjektes entstehen. Für Schäden oder berechnete Ansprüche Dritter infolge Verletzung dieser Pflicht haftet der Mieter, soweit gesetzlich zulässig.

Brandschutz, Sicherheit und Aufsicht - Der Mieter ist innerhalb des Mietobjekts für die Einhaltung der für seinen Betrieb geltenden gesetzlichen Vorschriften, behördlichen Auflagen und Sicherheitsbestimmungen verantwortlich. Dies gilt insbesondere für Brandschutz, zulässige Personenzahl, Fluchtwege, Sicherheitsorganisation und Veranstaltungen. Der Mieter ist zudem verantwortlich für die Organisation und Sicherstellung der Aufsicht über Schülerinnen und Schüler sowie für die Zugangskontrolle und die betrieblichen Sicherheitsmassnahmen im Rahmen des Schulbetriebs. Verursacht der Schulbetrieb, insbesondere bei Bring- und Abholverkehr, Elternabenden oder Veranstaltungen, ein erhöhtes Verkehrs- oder Personenaufkommen, trifft der Mieter die erforderlichen organisatorischen Massnahmen.

Aussenflächen - Die im Mietvertrag bezeichnete Aussenfläche steht dem Mieter im Zusammenhang mit dem Schulbetrieb zur Verfügung. Sie darf insbesondere als Pausen-, Aufenthalts- und Schulfläche genutzt werden. Der Mieter hat bei der Nutzung der Aussenfläche auf andere Nutzer der Liegenschaft und die Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen und die gesetzlichen Vorschriften, insbesondere betreffend Lärm, Sicherheit und Ordnung, einzuhalten. Einrichtungen oder Installationen auf der Aussenfläche bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

Mitbenützung von Allgemeinflächen - Räume und Flächen ausserhalb des Mietobjekts dürfen nur im Rahmen der vereinbarten Mitbenützungsrechte verwendet werden. Sie dürfen nicht zur Lagerung oder Aufbewahrung von Gegenständen, Waren oder Abfällen genutzt werden. Fahrzeuge dürfen nur auf den zum Mietobjekt gehörenden oder von der Vermieterin zugewiesenen Parkplätzen abgestellt werden. Abfälle sind ausschliesslich an den von der Vermieterin bezeichneten Orten und in gesetzeskonformer Weise bereitzustellen.

Leitungen, Schächte und technische Erschliessung - Die Vermieterin ist berechtigt, durch das Mietobjekt verlaufende Schächte, Deckenhohlräume, Bodenhohlräume sowie bestehende und künftige Leitungswege mitzubenzützen, soweit dies den vertragsgemässen Gebrauch des Mietobjekts nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Mieter darf vorhandene Schächte und Leitungswege für Zu- und Ableitungen mitbenützen, soweit ausreichende Kapazitäten vorhanden sind und die Vermieterin vorgängig schriftlich zugestimmt hat. Der Mieter hat dabei anzugeben, welche Leitungen oder Kabel mit welchen technischen Eigenschaften vorgesehen sind.

Mängel und Störungen - Der Mieter hat der Vermieterin Mängel, Betriebsunterbrüche oder Störungen technischer Anlagen unverzüglich schriftlich mitzuteilen, sofern sie den Gebrauch des Mietobjekts wesentlich beeinträchtigen oder daraus Ansprüche abgeleitet werden. Im Übrigen gilt Art. 257g OR.

4 Mietbeginn

Der geplante Mietbeginn gilt mit kumulativer Erfüllung der nachfolgenden Punkte:

- a) die für den Schulbetrieb erforderliche Bau- und/oder Umnutzungsbewilligung liegt rechtskräftig vor
- b) die bewilligten Mieterausbauten sind vollständig, fachgerecht und mängelfrei erstellt
- c) alle für die Aufnahme des Schulbetriebs erforderlichen behördlichen Abnahmen liegen vor
- d) das Mietobjekt ist dem Mieter bezugsbereit, sicherheitskonform und für den vorgesehenen Schulbetrieb nutzbar übergeben worden
- e) ein von beiden Parteien unterzeichnetes Übergabe- und Abnahmeprotokoll liegt vor
- f) Verzögerungen, welche nicht ausschliesslich vom Mieter schuldhaft verursacht wurden, verschieben den effektiven Mietbeginn entsprechend. Bis zum effektiven Mietbeginn sind weder Mietzins noch Nebenkosten noch Annuitäten geschuldet.

Der Mietbeginn ist abhängig vom Erhalt der Baubewilligung und der Fertigstellung des Mieterausbaus bzw. der Abnahme durch die Behörden, siehe Ziffer 2.1.

5 Mindestvertragsdauer / Kündigung

Der Vertrag wird als befristeter Vertrag im Sinne von Art. 255 Abs. 2 OR abgeschlossen. Er endet – unter Vorbehalt des nachfolgend geregelten Optionsrecht- ohne dass es einer Kündigung bedarf, nach 15 Jahren.

6 Option

Dem Mieter wird vorbehältlich der Ziffer 7 hiernach eine Option auf Verlängerung des Vertrages um 5 Jahre zu unveränderten Bedingungen (ausser Wegfall der Annuität) des vorliegenden Vertrages eingeräumt. Will er von diesem Recht Gebrauch machen, so hat er dies der Vermieterin bis spätestens 18 Monate vor Mietvertragsende mit eingeschrieben zugestelltem Brief mitzuteilen. Macht der Mieter sein Optionsrecht nicht oder nicht rechtzeitig geltend, so endet das Mietverhältnis nach 15 Jahren.

7 Verwirkung von Optionsrechten

Nach unbenütztem Ablauf der in Ziffer 6 erwähnten Termine, bis zu welchen die Option auszuüben ist (vgl. dazu auch Ziffer 24 «Abschnitt Zustellung»), verwirkt die Option.

Sämtliche dem Mieter eingeräumten Optionsrechte stehen nur dem Mieter persönlich zu. Werden Rechte und Pflichten im Sinne von Art. 263 OR oder auf dem Weg einer Vermögensübertragung nach Art. 69 ff. FusG vor oder auf den Zeitpunkt des Beginns der Verlängerungsdauer oder mit Wirkung auf einen Zeitpunkt danach auf einen Dritten übertragen oder wird bis zu diesem Zeitpunkt oder mit Wirkung auf diesen Zeitpunkt oder einen Zeitpunkt danach mehr als 50% der zum Mietobjekt gehörenden Hauptmietfläche untervermietet, so verirken sämtliche Optionsrechte, auch wenn sie im massgebenden Zeitpunkt bereits ausgeübt worden sind mit der Konsequenz, dass das Vertragsverhältnis auf den erstmöglichen Zeitpunkt.

Als Untervermietung/Übertragung im Sinne der vorerwähnten Regelung gilt auch die Einräumung entsprechender Rechte an eine von der Mieterin beherrschte juristische Person bzw. an eine juristische Person, an welcher sie in anderer Weise beteiligt ist.

8 Sorgfalts- und Duldungspflicht

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt im Sinne von Art. 257 f OR sorgfältig zu gebrauchen und insbesondere in gutem und sauberem Zustand zu halten. Er ist für Beschädigungen, die nicht Folge ordnungsgemässer Benutzung oder höherer Gewalt sind, schadenersatzpflichtig. Der Mieter hat Mängel, die er nicht selbst zu beseitigen hat, der Vermieterin unverzüglich zu melden. Im Unterlassungsfall haftet er für den daraus entstandenen Schaden. Der Mieter verpflichtet sich, die Bestimmungen der von der Vermieterin aufgestellten Hausordnung, einzuhalten, die u.a. Anlieferung, Benützung der Warenlifte, Kehrtafelabfuhr usw. regelt (regeln kann).

9 Abgaben und Gebühren / Bewilligung

Öffentlich-rechtliche Auflagen sind nach dem Verursacher- und Verantwortungsprinzip zuzuordnen. Soweit eine Auflage sowohl den Grundausbau beziehungsweise das Gebäude als auch den Mieterausbau betrifft, vereinbaren die Parteien vor Auslösung der entsprechenden Massnahme schriftlich eine sachgerechte Kostenaufteilung.

Behördliche oder gesetzliche Auflagen sind von jener Partei zu tragen, deren Verantwortungsbereich sie betreffen. Auflagen, welche den Grundausbau, die Liegenschaft, bestehende technische Anlagen, Gebäudehülle, Tragstruktur, Schadstoffe, Altlasten, Brandschutz des Gebäudes, Erschliessung, Fluchtwege oder eigentümergehörige Pflichten betreffen, gehen zulasten der Vermieterin. Auflagen, welche ausschliesslich durch den konkreten Schulbetrieb des Mieters oder durch vom Mieter nachträglich verlangte Projektänderungen ausgelöst werden, gehen zulasten des Mieters.

Sind Auflagen sowohl dem Gebäude als auch dem Schulbetrieb zuzuordnen, legen die Parteien vor Auslösung der Massnahmen schriftlich eine sachgerechte Kostenaufteilung fest.

10 Sicherstellung

Auf die Leistung einer Sicherheit wird verzichtet, solange der Staat Solothurn Mietvertragspartei ist. Im Falle einer Übertragung des Mietvertrages ist eine Sicherheit von 10 Bruttomietzinsen (Grundlage der Berechnung: aktueller Bruttomietzins zzgl. möglicher MwSt. bei Optierung des Mietvertrages) bei einer Schweizerischen Grossbank als Bareinlage oder Bankgarantie zu leisten.

Für die Sicherstellung sind die Bestimmungen von Art. 257e OR anwendbar. Eine mögliche Bankgarantie muss mindestens 12 Monate über den erstmöglichen Auflösungszeitpunkt hinaus gültig sein. Die Originalurkunde ist vor Übernahmedatum der Vermieterin zu übergeben.

11 Übergabe des Mietobjektes

11.1 Grundausbau und Mieterausbau

Die Vermieterin verpflichtet sich, das Mietobjekt auf den Zeitpunkt des Mietbeginns gemäss Ziffer 4 vorstehend im Zustand wie er definiert wird in der Vertragsbestandteil bildenden Beilage 2, überschrieben mit «Schnittstellenpapier» zu übergeben.

Die bauliche Ausgestaltung und die Einrichtungen gemäss der Vertragsbestandteil bildenden Beilage 2 stellen dabei den "**Grundausbau**" dar, der nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien dem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand des Mietobjektes entspricht. Nach der erwähnten Beilage 2 nicht zum Grundausbau gehörende Einbauten, Einrichtungen, Ausstattungen und Installationen gelten – zusammen mit den auf den Mietbeginn oder während der Mietdauer durch den Mieter vorgenommenen Änderungen oder Erneuerungen im oder am Mietobjekt – als "**Mieterausbauten**". Dies gilt auch für die nach der massgebenden Definition in der Beilage 2 nicht zum Grundausbau gehörenden Einbauten, Einrichtungen, Ausstattungen und Installationen, die im Zeitpunkt des Mietbeginns schon vorhanden bzw. allenfalls von der früheren Mieterschaft übernommen worden sind.

11.2 Feststellung des Zustandes bei Übergabe des Mietobjektes und Nachfrist zur Erfüllung

Das Mietobjekt gilt erst als vertragskonform übergeben, wenn die Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind (siehe Ziffer 4). Wird das Mietobjekt nicht rechtzeitig (siehe Ziffer 4) oder nicht vertragskonform übergeben, setzt der Mieter der Vermieterin eine angemessene Nachfrist. Nach unbenutztem Ablauf der Nachfrist ist der Mieter berechtigt, wahlweise am Vertrag festzuhalten, Mietzinsreduktion und Schadenersatz geltend zu machen oder vom Vertrag zurückzutreten. Während der Dauer der verspäteten oder mangelhaften Übergabe sind Mietzins, Nebenkosten und Annuität nicht geschuldet, soweit die Nutzung als Schulräume nicht oder nur eingeschränkt möglich ist.

12 Mieterausbauten

12.1 Bei Mietbeginn

Die für die spezifische Nutzung erforderliche und rechtsgültige Bau- und Betriebsbewilligung wird vom Mieter beschafft und bezahlt.

Die Kosten des Mieterausbaus und deren Finanzierung richten sich ausschliesslich nach Ziffer 12.2. Die Ausführung der Mieterausbauten erfolgt durch die Vermieterin beziehungsweise durch von ihr beauftragte Unternehmer, sofern die Parteien nicht ausdrücklich schriftlich etwas anderes vereinbaren. Die Vermieterin bleibt für die fachgerechte, termingerechte und mängelfreie Ausführung der von ihr beauftragten Arbeiten verantwortlich.

Die Vermieterin trägt die Kosten und Risiken, welche den Grundausbau, die Liegenschaft, bestehende Anlagen, die Gebäudehülle, die Tragstruktur, Schadstoffe, bestehende Brandschutzmängel oder eigentümergeitige Anforderungen betreffen.

12.2 Vorfinanzierung

Die Vermieterin finanziert die vereinbarten Mieterausbauten gemäss Beilage 3 bis zu einem maximalen Betrag von CHF 1'820'000.00 inkl. MwSt. (Kostendach) vor. Davon übernimmt die Vermieterin fix CHF 200'000.00 und der Mieter maximal CHF 1'620'000.00 inkl. MwSt. Sofern der Ausbau günstiger ausfällt, wird die Annuität, bzw. der Bruttomietzins im Verhältnis angepasst bzw. reduziert. Die definitive Annuität wird nach Vorliegen der Schlussrechnung festgelegt; der Nettomietzins und die Nebenkosten bleiben davon unberührt. Sie ist erst ab effektivem Mietbeginn gemäss Ziffer 4 geschuldet. Sie ist nur geschuldet, soweit die Mieterausbauten vollständig, fachgerecht, mängelfrei, behördlich abgenommen und für den vorgesehenen Schulbetrieb nutzbar erstellt wurden. Nach Ablauf der Mietdauer entfällt die Annuität komplett, sollte das Mietobjekt weiterhin gemietet werden. Bei eingeschränkter Nutzbarkeit, Mängeln, verspäteter Übergabe oder behördlichen Einschränkungen reduziert sich die Annuität im gleichen Verhältnis wie der Mietzins.

Eine Rückzahlung des nicht amortisierten Restbetrags ist nur geschuldet, wenn die vorzeitige Beendigung ausschliesslich durch den Mieter schuldhaft verursacht wurde.

12.3 Behördliche Auflagen und Bewilligungen

Der Mieter holt die für den Schulbetrieb und die Mieterausbauten erforderliche Bau- und/oder Umnutzungsbewilligung auf eigene Kosten ein. Die Vermieterin wirkt als Eigentümerin vollumfänglich, rechtzeitig und unentgeltlich mit. Der geplante Mietbeginn verschiebt sich, sofern die rechtskräftige Bewilligung, die Fertigstellung der Mieterausbauten, die behördlichen Abnahmen oder die nutzbare Übergabe des Mietobjekts nicht rechtzeitig vorliegen. Eine Zahlungspflicht des Mieters für Mietzins, Nebenkosten oder Annuität entsteht erst ab effektivem Mietbeginn gemäss Ziffer 4. Verzögerungen im Bewilligungsverfahren oder bei der Ausführung der Arbeiten begründen keine Zahlungspflicht des Mieters, solange das Mietobjekt nicht rechtskräftig bewilligt, fertiggestellt, abgenommen und für den vorgesehenen Schulbetrieb nutzbar ist.

Der Mieter bezahlt die nutzungsspezifischen Abgaben und Gebühren (Elektrizität und Telefonie, zusätzliche Anschlussgebühren für Wasser, Kanalisation etc.), die ausschliesslich durch seinen Geschäftsbetrieb und/oder durch Mieterausbauten verursacht werden, auch wenn sie bei der Vermieterin erhoben werden.

Der Mieter trägt ausschliesslich jene Kosten und Risiken, die direkt und ausschliesslich aus seinen schulbetrieblichen Anforderungen oder aus von ihm nach Vertragsabschluss verlangten Projektänderungen entstehen.

Die Vermieterin trägt jedoch sämtliche Kosten und Risiken, welche den Bestand, Zustand, die Bewilligungsfähigkeit oder die öffentlich-rechtliche Konformität der Liegenschaft als solcher betreffen, insbesondere Grundausbau, Gebäudehülle, Tragstruktur, Erdbebensicherheit, bestehende technische Anlagen, Erschliessung, Altlasten, Schadstoffe, bestehende Brandschutz- und Fluchtwegsituation sowie eigentümergeitige Auflagen.

Die Vermieterin ist verpflichtet, sämtliche eigentümergeitig erforderlichen Zustimmungen, Nachweise und Unterlagen rechtzeitig zu liefern. Verzögerungen infolge fehlender oder verspäteter Mitwirkung der Vermieterin gehen nicht zulasten des Mieters.

12.4 Während der Mietdauer

Beabsichtigt der Mieter, während der Mietdauer Mieterausbauten im oder am Mietobjekt vorzunehmen, so hat er vorgängig die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen.

Die Vermieterin ist berechtigt, ihre Zustimmung aus wichtigen Gründen, z.B. bei der Gefahr von Beeinträchtigungen der Bausubstanz in der Mietliegenschaft oder wenn die vorgesehenen Arbeiten anderen Mietparteien in der Mietliegenschaft nicht zumutbar erscheinen, zu verweigern oder von der Leistung einer Sicherheit abhängig zu machen.

12.5 Rücksichtnahme auf die Interessen von Dritten

Bei der Ausführung von künftigen Arbeiten für Mieterausbauten oder deren Unterhalt ist im Übrigen auf die Interessen anderer Mietparteien oder Benützer der Mietliegenschaft bestmöglich Rücksicht zu nehmen. Der Mieter 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.

13 Unterhalt

13.1 Begriff "Unterhalt"

Unter dem Begriff des Unterhalts im Sinne der nachfolgenden Regelungen verstehen die Parteien die **Instandhaltung** (ordentlicher Unterhalt und Servicearbeiten, die dazu dienen, das Mietobjekt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten) und die anderen (ordentlichen) Instandhaltungsarbeiten, die **Instandsetzung** (ausserordentlicher Unterhalt zur Wiederherstellung des zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustandes, Renovationen und Sanierungen einschliesslich Ersatz und Erneuerungen von Einbauten, Einrichtungen, Ausstattungen und Installationen).

13.2 Unterhalt des Mieters

Dem Mieter obliegt der Unterhalt (Instandhaltung und Instandsetzung) des gesamten Mieterausbaus sowie der kleine Unterhalt während der ganzen Mietdauer.

Verletzt der Mieter die ihm obliegende Pflicht zum Unterhalt der Mieterausbauten, so ist die Vermieterin berechtigt, nach Ablauf einer dem Mieter schriftlich angesetzten angemessenen Frist zur Erfüllung dieser Pflicht die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters selbst vornehmen zu lassen. Vorbehalten bleiben weitere Ansprüche der Vermieterin und eine ausserordentliche Vertragsauflösung im Sinne von Ziffer 21 nachfolgend.

Für sämtliche von der Vermieterin zur Verfügung gestellten Anlagen, Maschinen und Apparate, die dem alleinigen Gebrauch des Mieters dienen, hat der Mieter die regelmässige Wartung gemäss den Empfehlungen des Herstellers zulasten des Mieters sicher zu stellen.

Unter dem Begriff des "kleinen Unterhaltes" zulasten des Mieters (Art. 259 OR) verstehen die Parteien Aufwendungen, die im Einzelfall den Gegenwert von 1% eines Jahresmietzinses netto nicht übersteigen. Diesem Umstand wurde bei der Mietzinsberechnung entsprechend Rechnung getragen.

Der Mieter ist sodann verpflichtet, Mieterausbauten so zu unterhalten, dass keine zum Mietobjekt gehörende Einrichtung beeinträchtigt wird.

13.3 Unterhalt der Vermieterin

Der Vermieterin obliegt der Unterhalt des sogenannten Grundaubaus gemäss Definition in der Vertragsbestandteil bildenden Beilage 2. Vorbehalten bleibt der sogenannte Kleine Unterhalt zulasten des Mieters (Ziffer 13.2).

Die Vermieterin ist jederzeit berechtigt, notwendige Unterhaltsmassnahmen am Grundaubau der Mietliegenschaft (z.B. zur Erfüllung behördlicher Auflagen, zur Beseitigung von Mängeln etc.) vorzunehmen. Sie ist auch berechtigt, Veränderungen am Grundaubau vorzunehmen, soweit diese analog den Begriffsbestimmungen im Miteigentumsrecht notwendig oder nützlich erscheinen (Art. 647c und 647d ZGB) und nicht zu einer erheblichen und dauernden Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit des Mietobjektes führen. Die Vermieterin zeigt dem Mieter entsprechend planbare Massnahmen unter Einhaltung einer beidseits angemessenen Voranzeitfrist an.

Müssen während der Mietvertragsdauer im Sinne der vorstehenden Begriffsbeschreibung analog derjenigen im Miteigentumsrecht (Art. 647c ZGB) notwendige bauliche Massnahmen (wegen Behördenauflagen, zur Beseitigung von Mängeln etc.) am Grundaubau getroffen werden, die den Verbleib des Mieters im ganzen oder in Teilen des Mietobjektes zeitweise oder dauernd beeinträchtigen oder im Extremfall verunmöglichen, so steht dem Mieter ein Anspruch auf verhältnismässige Mietzinsreduktion zu (Art. 259d OR). Soweit die notwendigen Massnahmen zum Unterhalt oder zur Beseitigung von Störungen nicht auf Unterlassungen zurückzuführen sind, welche der Vermieterin vorgeworfen werden können (Vernachlässigung der Unterhaltspflicht und dadurch bedingte Vergrösserung des Mangels oder der Störung; verspätete Reaktion auf eine schriftlich erfolgte Mängelanzeige etc.), werden weitergehende finanzielle Ansprüche des Mieters, insbesondere Schadenersatzansprüche (Art. 259e OR), wegbedungen.

Erweist es sich im Zusammenhang mit der Durchführung von Unterhalts-/Erneuerungs- oder Änderungsarbeiten der Vermieterin als notwendig, Mieterausbauten temporär zu entfernen und hernach wieder anzubringen, gehen die damit verbundenen zusätzlichen Kosten zulasten des Mieters. Die Vermieterin orientiert den Mieter rechtzeitig vor Beginn der entsprechenden Arbeiten über Art, Umfang und Kosten solcher Arbeiten und gibt dem Mieter Gelegenheit, diese selbst auf eigene Kosten vornehmen zu lassen.

14 Versicherungen

Die Vermieterin stellt eine angemessene Versicherung gegen Elementarschäden (Zerstörung, Feuer, Wasser etc.) und eine Gebäudehaftpflichtversicherung sicher.

Der Mieter bzw. die Nutzenden (Schule) schliesst vor Mietbeginn eine entsprechende Versicherung für Personen- und Sachschäden sowie anderweitigen Risiken, welche sich aus dem Betrieb ergeben könnten, ab. Die Versicherungspolice sind auf Verlangen der Vermieterin bei Mietbeginn oder jederzeit während der Mietdauer in Kopie auszuhändigen. Der Mieter verpflichtet sich jederzeit, auf erstes Verlangen der Vermieterin nachzuweisen, dass die Versicherungsprämien vollständig einbezahlt wurden.

15 Wahrung der Eigentumsrechte

Die Vermieterin ist berechtigt, nach kurzfristiger Voranzeige zur Wahrung der Eigentumsrechte das Mietobjekt zu den üblichen Geschäftszeiten zu betreten. Bei Abwesenheit des Mieters sind die Schlüssel zur Verfügung zu halten. Vorbehalten bleiben Fälle von Dringlichkeit.

16 Schliess-System

Der Mieter erhält im Rahmen des Mieterausbaus vorbehaltlich abweichender Abmachungen auf den Zeitpunkt des Mietbeginns gegen Quittung eine genügende Anzahl Schlüssel oder elektronische Zutrittsmöglichkeiten zum Mietobjekt. Besteht eine Schliessanlage mit Schlüsseln, so gilt, dass weitere Schlüssel nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin auf Kosten des Mieters angefertigt werden dürfen. Bei Verlust von Schlüsseln ist die Vermieterin umgehend zu orientieren. Sie ist je nach den konkreten Umständen berechtigt, Schlösser und Schlüssel des Mietobjektes oder weiterer Mietobjekte in der Mietliegenschaft auf Kosten des Mieters auswechseln zu lassen. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses sind der Vermieterin sämtliche Schlüssel, auch solche, die zusätzlich auf Kosten des Mieters angefertigt worden sind, entschädigungslos zurückzugeben bzw. auszuhändigen.

17 Aussenanlagen

Fassadenteile bilden nicht Bestandteil des Mietobjektes. Beschriftungen, Reklametafeln, Leuchtschriften, Schaukästen, Plakate, Überwachungskameras und Antennenanlagen (nachfolgend "Aussenanlagen") dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin und nur an den von ihr bezeichneten Orten angebracht werden. Die Genehmigung der Vermieterin erstreckt sich auf Grösse, Farbe, Form und Material. Besteht für die Mietliegenschaft ein einheitliches Beschriftungskonzept, so ist der Mieter verpflichtet, seine Beschriftungen, Reklametafeln und Leuchtschriften etc. diesem Konzept anzupassen. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit Erstellung, Anbringung, Reinigung und Unterhalt von Aussenanlagen gehen zulasten des Mieters.

Der Mieter verpflichtet sich, im Hinblick auf allfällige Unterhaltsarbeiten im Bereich der Fassade Aussenanlagen auf eigene Kosten fachmännisch zu entfernen und hernach wieder anzubringen. Ebenso sind solche Aussenanlagen auf den Zeitpunkt der Beendigung des Vertragsverhältnisses fachmännisch zu entfernen.

Der Mieter haftet im Falle einer Inanspruchnahme der Vermieterin (Werkeigentümerhaftung, Nachbarrecht etc.), soweit Haftpflichtansprüche auf Aussenanlagen zurückgeführt werden.

Es obliegt dem Mieter, allfällig erforderliche öffentlich-rechtliche Bewilligungen für Aussenanlagen auf eigene Kosten einzuholen.

18 Untermiete

Die Untervermietung des Mietobjektes oder von Teilen davon bedarf der vorgängig einzuholenden schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

19 Übertragung des Mietverhältnisses

Beabsichtigt der Mieter, das Mietverhältnis auf einen Dritten zu übertragen, so hat er dem schriftlich einzureichenden Gesuch um Zustimmung nebst den vollständigen Angaben über den Mietnachfolger (HR-Auszug, Betreibungsregisterauszug, Bilanzen und Erfolgsrechnungen dreier vorangehender Jahre mit jeweiligem Revisionsstellenbericht etc.) alle mit offerierten Mietnachfolger getroffenen Vereinbarungen inklusive Nebenabreden beizulegen. Im Übrigen gilt Art. 263 OR.

Die Vermieterin kann die Zustimmung zur Übertragung insbesondere verweigern, wenn der Mietnachfolger das Mietobjekt anders nutzen will, als es dem Mieter gestattet ist oder wenn im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung bauliche Veränderungen vorgenommen werden sollen.

Die schriftliche Zustimmung der Vermieterin ist auch Bedingung für den Eintritt einer Drittpartei, auf welche Rechte und Pflichten dieses Vertrages im Rahmen einer Transaktion gemäss Fusionsgesetz (Fusion, Art. 3 ff. FusG, Spaltung, Art. 29 ff. FusG oder Vermögensübertragung, Art. 69 ff. FusG) übertragen werden. In jedem Fall, also auch bei einer Übertragung von Rechten und Pflichten auf einen Rechtsnachfolger nach FusG, haftet die früher am Mietvertrag beteiligte Partei in analoger Anwendung von Art. 263 Abs. 4 OR für die finanziellen Verpflichtungen der Nachfolgermieterin bis zum ersten Beendigungstermin des Vertrages, maximal für zwei Jahre, solidarisch.

20 Rückgabe des Mietobjektes

Mieterausbauten gemäss Beilage 3, welche von der Vermieterin erstellt und über die Annuität amortisiert wurden, sind bei Vertragsende grundsätzlich im Mietobjekt zu belassen, sofern die Parteien vor Ausführung nicht ausdrücklich schriftlich etwas anderes vereinbart haben.

Rückbau- oder Anpassungskosten infolge späterer gesetzlicher Änderungen, behördlicher Auflagen oder Anforderungen an den Grundausbau beziehungsweise an das Gebäude als solches gehen zulasten der Vermieterin

21 Ausserordentliche Vertragsauflösung

Nebst den im Gesetz geregelten Fällen der ausserordentlichen Vertragsauflösung steht der Vermieterin insbesondere bei folgenden Vertragsverletzungen des Mieters das Recht zu, nach erfolgloser schriftlicher Mahnung unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen auf das nächstfolgende Monatsende zu kündigen:

- Änderung des Gebrauchszwecks ohne Zustimmung der Vermieterin (Ziffer 3);
- Verletzung der Pflicht zur Ablösung eines durch Mieterausbauten bedingten Bauhandwerkerpfandrechtes;
- Verletzung der Pflicht zum ordnungsgemässen Unterhalt der Mieterausbauten;
- Untervermietung des Mietobjektes oder von Teilen davon ohne Zustimmung der Vermieterin.

Wird das Mietverhältnis durch vom Mieter zu vertretende Umstände vorzeitig aufgelöst (Art. 257d, 257f, 264, 266g OR und die vorstehend erwähnten Tatbestände), so haftet diese für den gesamten daraus resultierenden Schaden, insbesondere für den Mietzins bis zur Wiedervermietung, eine allfällige Mietzinsdifferenz bis zum erstmöglichen Auflösungszeitpunkt, für den ausserordentlichen Verwaltungsaufwand, für allfällig im Interesse der Schadensminderung durch die Vermieterin veranlasste Insertionskosten und für weiteren Schaden.

22 Besondere Vereinbarung

22.1 Dahinfallen des Mietvertrages

Wird die für den vorgesehenen Schulbetrieb erforderliche Bau- und/oder Umnutzungsbewilligung trotz ordnungsgemässer Einreichung rechtskräftig nicht erteilt oder nur mit Auflagen erteilt, welche den vorgesehenen Schulbetrieb wirtschaftlich oder betrieblich unzumutbar machen, ist jede Partei berechtigt, den Vertrag innert 30 Tagen seit Kenntnis des rechtskräftigen Entscheids schriftlich aufzulösen.

Die Kosten des vom Mieter geführten Bewilligungsverfahrens trägt grundsätzlich der Mieter.

Wird die Bewilligung jedoch ganz oder teilweise aus Gründen verweigert oder mit unzumutbaren Auflagen versehen, die dem Zustand der Liegenschaft, dem Grundausbau, der Gebäudehülle, der Tragstruktur, bestehenden Anlagen, Schadstoffen, Altlasten, Brandschutzmängeln, Fluchtwegen oder eigentümerseitigen Pflichten zuzuordnen sind, trägt die Vermieterin die daraus entstandenen Kosten und stellt den Mieter von weiteren projektbezogenen Verpflichtungen frei.

Fällt der Vertrag dahin oder endet das Mietverhältnis vorzeitig, schuldet der Mieter keine Mietzinse, Nebenkosten, Annuitäten oder Restzahlungen für vorfinanzierte Mieterausbauten, sofern das Mietobjekt nicht effektiv als Schulräume genutzt werden konnte oder die Beendigung nicht ausschliesslich vom Mieter schuldhaft verursacht wurde.

23 Schriftform

Der vorliegende Vertrag, ergänzt durch die Beilagen 1-3, enthält alle zwischen den Parteien getroffenen Abmachungen.

Der Abschluss und jede Änderung oder Ergänzung des vorliegenden Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form (rechtsgültige Unterschrift beider Vertragsparteien). Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformvorbehaltes.

24 Zustellungen

Bis zum Widerruf durch eingeschriebenen Brief an die andere Partei gelten die nachfolgenden Adressen als rechtsgültiges Zustelldomizil der Vertragsparteien:

Zustelldomizil der Vermieterin:	INHOLD European Properties S.à.r.l vertreten durch Beseder Immobilien GmbH Soodstrasse 52 8134 Adliswil
Zustelldomizil des Mieters ab Mietbeginn:	Staat Solothurn, vertreten durch Hochbauamt, Röthhof, Werkhofstrasse 65, 4509 Solothurn

Erklärungen der Parteien gemäss diesem Vertrag, welche an eine Frist gebunden sind, gelten als rechtzeitig zugestellt, wenn sie am letzten Tag vor Fristbeginn von der Gegenpartei entgegengenommen werden oder bei der Poststelle abholbereit sind. Von dieser Regelung ausgenommen sind die Androhung der Kündigung bei Zahlungsverzug (Art. 257d OR) und Mietzinsanpassungen/andere einseitige Vertragsänderungen (Art. 269d OR), bei denen die effektive Zustellung oder der 7. Tag der postalischen Abholfrist für die Zustellung massgebend ist.

25 Salvatorische Klausel

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

26 Vertragsbestandteile

Die nachfolgenden Dokumente bilden Bestandteile des vorliegenden Vertrages:

- | | |
|--|-----------|
| • Planbeilage (Layout EG + OG) | Beilage 1 |
| • Schnittstellenpapier (aktueller Grundausbau) | Beilage 2 |
| • Kostenvoranschlag Halter AG vom 18.02.2026 (Basis BES_Raumbeschrieb) | Beilage 3 |

27 Vertragsausfertigung

Der vorstehende Mietvertrag wird in zwei gleichlautenden Exemplaren ausgefertigt und unterzeichnet, wobei dem Mieter und der Vermieterin je ein Exemplar ausgehändigt wird.

28 Rangordnung

Bei Widersprüchen zwischen Vertrag und Vertragsbeilagen gelten zuerst der Vertrag und dann die Beilagen in der in Ziffer 26 genannten Reihenfolge.

29 Gerichtsstand / anwendbares Recht

Zuständig für die Beurteilung allfälliger Streitigkeiten aus dem vorliegenden Vertrag ist das vom Gesetz bezeichnete Gericht am Ort des Mietobjektes. Es ist schweizerisches Recht anwendbar.

Ort/Datum:

Die Vermieterin:
Vertreten durch Beseder Immobilien GmbH

.....



Der Mieter/Nutzende:
Staat Solothurn, vertreten durch Hochbauamt und
Amt für Volksschule (Nutzerin/Schule)

.....

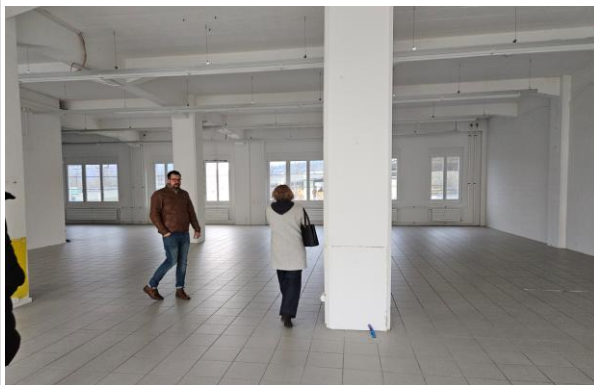
Hochbauamt

Röthhof, Werkhofstrasse 65, 4509 Solothurn

HPSZ - USEGO-Gebäude, Solothurnstrasse 231, 4600 Olten
Raumbeschrieb / Pflichtenheft
Beilage 1

Nr.	Raum
	<p>Erdgeschoss Allgemeine Informationene Sämtliche Griffe an den Fenstern müsssen demontiert werden. Pro Raum soll ein Griff abgegeben werden.</p>
1.0	<p>Allgemeine Fläche: Zugang, Warten</p>  <p>Boden: best. Plattenboden Wände bestehend: Verkleidung oder Anstrich bis max. Höhe 2.00 m (dito Hochschränke Wände neu: Leichtbauwände mit Abrieb, weiss gestrichen Decke: Akustikplatten farbig, Deckenleuchten</p>
2.0	<p>Schulküche</p>  <p>Boden: best. Plattenboden Wände bestehend: Verkleidung oder Anstrich bis max. Höhe 2.00 m Wände neu: Leichtbauwände mit Abrieb, weiss gestrichen Decke: Akustikplatten farbig, Deckenleuchten Auisbau Küche</p>

Küchenmöbel bestehend aus 7 Unterbauten und 7 Hochschränken und einer Kochinsel.
 Ausführung: Kunstharz Industriebeschichtet mit ABS-Dickkante, innen weiss beschichtet mit Kanten Kunstharz 0.4 mm. Fronten Weiss, Sockel schwarz.
 Griffe: Bügelgriff, z.B. OPO 41.010.02 Edelstahl matt
 Apparate:
 1x Kühlschrank Elektrolux IK3035CZL, vollintegriert, Höhe ca. 1800 mm
 1x Gefrierschrank Elektrolux IG2085SN, vollintegriert, Höhe ca. 1800 mm
 1x Geschirrspüler Meiko UPster U 500
 2x Backofen Elektrolux EB6SL40SP
 2x Glaskeramik-Kochfeld Elektrolux GK58TCO
 2x SUTER Unterbaubecken Vantis V 50
 1x MÜLLEX Kehricht-Element Hersteller Nr. 80.51.1010, Volumen 40 Liter
 2x Dunstabzug FALMEC, Einbauart in Arbeitsplatte
 Arbeitsfläche in Granit poliert, Preisklasse 2
 Rückwand mit Plättlischild, Glas oder KH-Platte
 Über Arbeitsplatte genügend Steckdosen für Mixer, Kaffeemaschine etc.



3.0 Essen / Aufenthalt

Boden: best. Plattenboden
 Wände bestehend: Verkleidung oder Anstrich bis max. Höhe 2.00 m
 Wände neu: Leichtbauwände mit Abrieb, weiss gestrichen
 Decke: Akustikplatten farbig, Deckenleuchten

4.0 Psychomotorik / Rhythmikraum

Boden: best. Plattenboden
 Boden mit weichen Belag abdecken, z.B. Vinyl
 Wände bestehend: Verkleidung oder Anstrich bis max. Höhe 2.00 m
 Wände neu: Leichtbauwände mit Abrieb, weiss gestrichen
 Decke: Akustikplatten farbig, Deckenleuchten

5.0 Lager Aussengeräte

Boden: best. Plattenboden
 Wände bestehend: Verkleidung oder Anstrich bis max. Höhe 2.00 m
 Wände neu: Leichtbauwände mit Abrieb, weiss gestrichen
 Decke: Deckenleuchten

6.0 IV-WC mit Dusche

Boden: best. Plattenboden
 Wände bestehend: Verkleidung oder Anstrich bis max. Höhe 2.00 m
 Wände neu: Leichtbauwände mit Abrieb, weiss gestrichen
 Decke: Akustikplatten

Obergeschoss

Allgemeine Information

Schulräume werden intensiv genutzt. Deshalb sollen grundsätzlich alle Oberflächen (Boden/Wand/Decke) aus langlebigen, robusten und einfach zu pflegenden Materialien bestehen. Ebenso müssen die einzelnen Bauteile ohne grossen Aufwand instandgesetzt werden können.

Schliessanlage: Grundsätzlich reicht eine mechanische Schliessung. Eingangstüre und Mietperimeter und die Zimmertüren können mit gleichen Zylinder ausgestattet werden. Einzig das Büro soll eine Einzelschliessung oder eine Erweiterung haben

Alle Unterrichts-, Gruppen-, Spezial- und Tagesstrukturräume sowie der Lehrerbereich sind mit UKV und Access-Points (WLAN) ausgerüstet.

Die WLAN Abdeckung in den Räumen und auf den Gängen ist mit dem IT Fachverantwortlichen vom VSA zu prüfen. Planung des Schulnetzes durch Fa. dindan solutions GmbH, Industriestrasse 14, 4538 Oberbipp

Sämtliche Unterrichtsräume müssen über Tageslicht verfügen. Lichteinfall von vorne d.h. von Wandtafelseite ist nicht erlaubt. Für Kunstlicht gilt grundsätzlich bei Unterrichtszimmern eine Beleuchtungsstärke von 500 Lux, Farbtemperatur 3000 – 4000 K. Bei Nebenräumen genügen 200 lx.

Elektroinstallationen

Verteilung mit Sockelkanal entlang Fensterfront.

min. fünf 3-fach Steckdosen 230 V entlang Fenster plus einfach-Steckdose bei Lichtschalter

fünf UKV-Anschlüsse in Sockelkanal entlang Fenster

Anschlüsse Accesspoint für WLAN



7.0 **Klassenzimmer, Musik, Werken (ca. 53 m2)**

Die Klassenzimmer und Werkräume haben einen identischen Ausbaustandard

Doppelboden analog bestehendem Ausbau

Bodenbelag Lino oder dgl. Farbe: Marmoleum green 3247/chartreuse 3224/322435

Wände bestehend: bestehende Oberfläche

Wände neu: Leichtbauwände mit Abrieb, weiss gestrichen

Decke: best. Deckenkonstruktion mit best. Oberfläche

Akustikplatten, Deckenleuchten

Ausbau:

Waschtisch, z.B. Laufen Moderna, 62x46.5 cm, Mischer analog WC-Anlagen Treppenhaus

Rückwand im Bereich Waschtisch (Spritzschutz) Plattenschild oder KH-Platte

Hochschränke mit Tablare 6x60 cm (auch Doppelschrank möglich) nicht abschliessbar

Schulzimmertüren: Rahmentüren aus Holz, gestrichen weiss, als Rahmentüren,

Durchgangsbreite ca. 800 mm, Schalldämmmass: R'w min. 35 dB

Glasausschnitt rund oder eckig auf Augenhöhe

8.0 **Gruppenraum, Ruheraum, Vorbereiten, Therapie (ca. 27 m2)**

Gruppenraum, Ruheraum und Büro haben einen identischen Ausbaustandard

Doppelboden analog bestehendem Ausbau

Bodenbelag Lino oder dgl. Farbe: Marmoleum green 3247/chartreuse 3224/322435

Wände bestehend: bestehende Oberfläche

Wände neu: Leichtbauwände mit Abrieb, weiss gestrichen

Decke: best. Deckenkonstruktion mit best. Oberfläche
Akustikplatten, Deckenleuchten

Ausbau:

Zimmertüren: Rahmentüren aus Holz, gestrichen weiss, als Rahmentüren,
Durchgangsbreite ca. 800 mm, Schalldämmmass: R'w min. 35 dB
Glasausschnitt rund oder eckig auf Augenhöhe

9.0 Lehrerzimmer

Doppelboden analog bestehendem Ausbau

Bodenbelag Lino oder dgl. Farbe: Marmoleum green 3247/chartreuse 3224/322435

Wände bestehend: bestehende Oberfläche

Wände neu: Leichtbauwände mit Abrieb, weiss gestrichen

Decke: best. Deckenkonstruktion mit best. Oberfläche

Akustikplatten, Deckenleuchten

Ausbau:

Teeküche

Küchenmöbel bestehend aus 5 Unterbauten und 1 Hochschrank

Ausführung: Kunstharz Industriebeschichtet mit ABS-Dickkante, innen weiss beschichtet mit
Kanten Kunstharz 0.4 mm. Fronten Weiss, Sockel schwarz.

Griffe: Bügelgriff, z.B. OPO 41.010.02 Edelstahl matt

Apparate:

1x Kühlschrank Elektrolux IK1555CR, vollintegriert, Höhe 873 mm

1x Geschirrspüler Elektrolux GA60GLV

1x SUTER Unterbaubecken Vantis V 45U

1x MÜLLEX Kehricht-Element Hersteller Nr. 80.51.1010, Volumen 40 Liter

Arbeitsfläche in Granit poliert, Preisklasse 2

Rückwand mit Plättlischild, Glas oder KH-Platte

Über Arbeitsplatte genügend Steckdosen für Mixer, Kaffeemaschine etc.

Zimmertüren: Rahmentüren aus Holz, gestrichen weiss, als Rahmentüren,

Durchgangsbreite ca. 800 mm, Schalldämmmass: R'w min. 35 dB

10.0 Mittelzone

Doppelboden analog bestehendem Ausbau

Bodenbelag Lino oder dgl. Farbe: Marmoleum green 3247/chartreuse 3224/322435

Wände bestehend: bestehende Oberfläche

Wände neu: Leichtbauwände mit Abrieb, weiss gestrichen

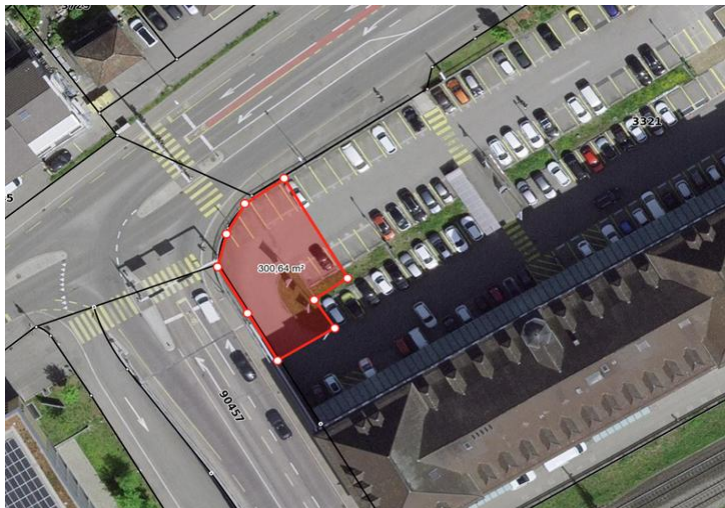
Decke: best. Deckenkonstruktion mit best. Oberfläche

Akustikplatten, Deckenleuchten

Insatallationen

Die Mittelzone ist als erweitertes Klassenzimmer zu verstehen.

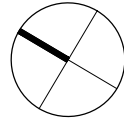
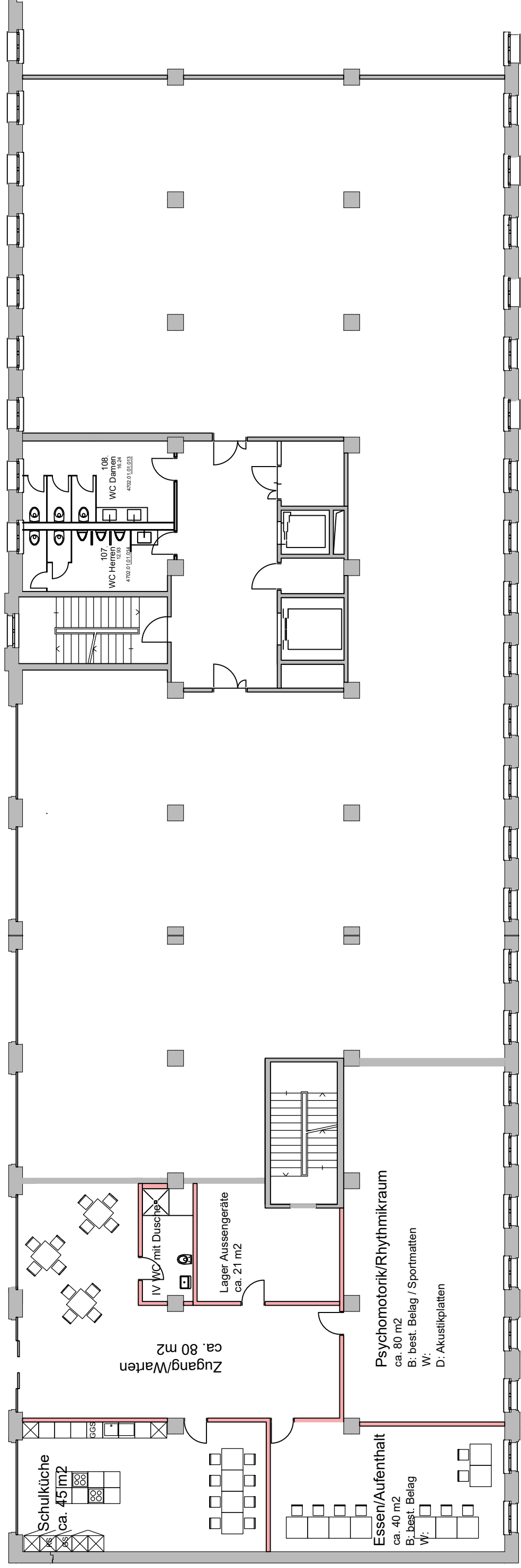
11.0 Umgebung



Total ca. 400 m2 Fläche

Fussballspiel mit Netz (ca. 2.00 m)

Belag für Fahrbahn mit 8 Schulvelos
Ganze Anlage einzäunen, die Oberflächen können belassen werden.



HPSZ - Aufenthalt und Bewegung
Solothurnstrasse 233

4702.02
4600 Olten

Erstelldatum: 23.01.2026
Revisionsdatum: 12.03.2026

Gezeichnet: HBA
Gezeichnet: MaB

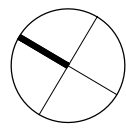
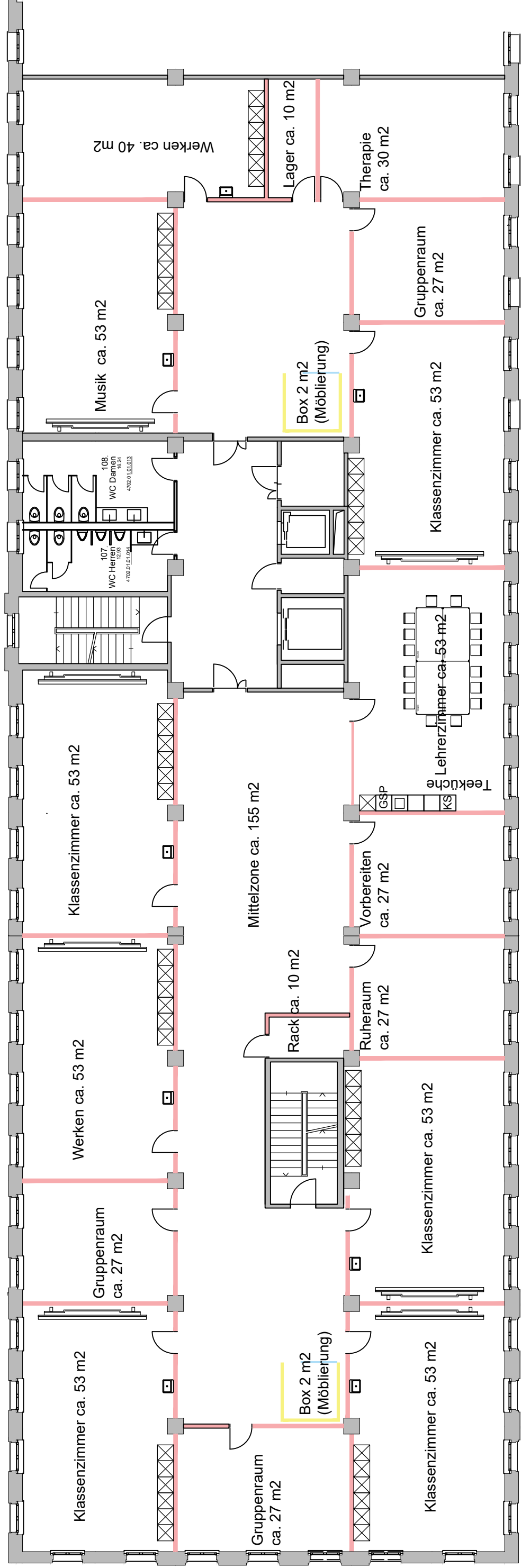
Mst: 1:150
Format: A3

Erdgeschoss

Hochbauamt
Werkhofstrasse 65
4509 Solothurn

Abteilung: Objektbewirtschaftung
hba@bd.so.ch
Tel: 032 627 26 03





HPSZ - Unterrichtsperimeter
Solothurnstrasse 233

4702.02
4600 Olten

Erstelldatum: 23.01.2026
Revisionsdatum: 12.03.2026

Gezeichnet: HBA
Gezeichnet: Ma

Mst: 1:150

Format: A3

3.Obergeschoss

H:\BDHBA_DMS\Amisfuehrung\01_Strategisch\07_Projektentwicklung\01_OptISO_Zus_Schulraumbedarf-ab-2023\02_Entwicklung\01_Machbarkeit\Olten\4702_01_01.dwg

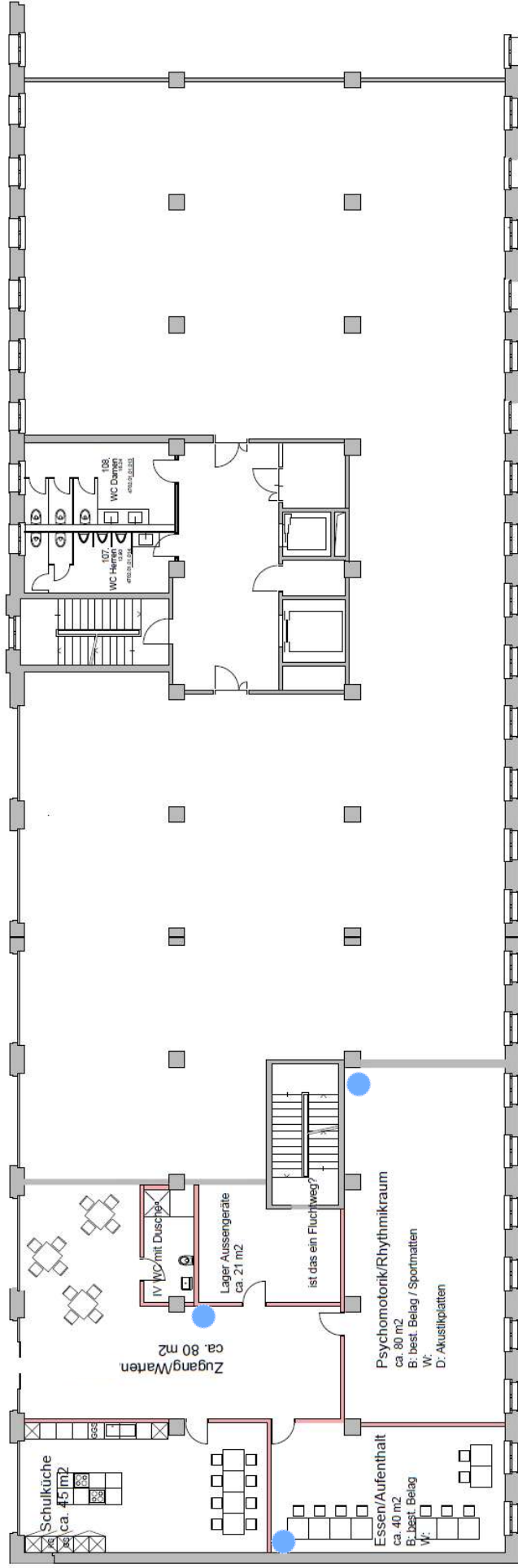
Hochbauamt
Werkhofstrasse 65
4509 Solothurn

Abteilung: Objektbewirtschaftung
hba@bd.so.ch
Tel: 032 627 26 03




solothurn

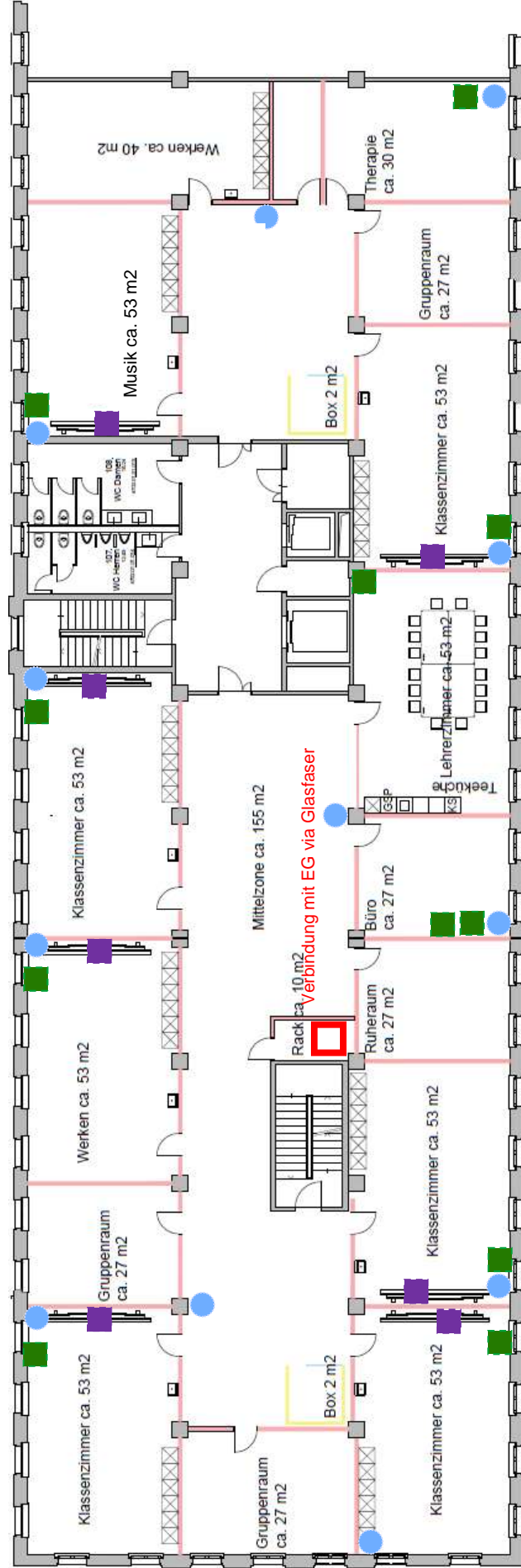
H PSZ USEGO – Erdgeschoss Rev 1.0

●	Access-Point mit UKV: 2x RJ-45
■	UKV: 2x RJ-45



H PSZ USEGO – 3.Obergeschoss Rev 1.0

	Access-Point mit UKV: 2x RJ-45
	UKV: 2x RJ-45 + Steckdose 3xT13
	UKV: 1x RJ-45 + Steckdose 3xT13



USEGO, Olten

halter

Kostenvoranschlag (Alle Kosten exkl. MwSt.)

18.02.2026 / PNA

BKP	Arbeitsgattung	Total BKP 3-St.	Total BKP 2-St.	Total BKP 1-St.
1 - 9 Total BKP 1 bis 9. Alle Kosten exkl. MwSt.		1'680'000	1'680'000	1'680'000
1 Vorbereitungsarbeiten				7'500
11	Räumungen, Terrainvorbereitung (Exkl. Schadstoffsanierung)		7'500	
112	Abbrüche	7'500		
112.0	Div. Abbrüche und Rückbauten			
2 Gebäude				1'281'700
21 Rohbau 1				11'000
211	Baumeisterarbeiten	11'000		
211.0	Rollgerüst			
211.0	Installation / Abdeckarb./ Staubwand / Staubfreianlage/Lift			
211.7	Wandausbruch für Leitungen inkl. Abtrsp. und Entsorgung+schliessen			
211.7	Bohr-+Schneidearbeiten Betonwand			
22 Rohbau 2				9'500
221	Fenster, Aussentüren, Tore	2'000		
221.4	Sämtliche Fenstergriffe demontieren und abgeben			
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	7'500		
225.1	Fugendichtungen			
225.4	Brandschutzabschottungen			
23 Elektroanlagen				400'000
230	Übergangsposition	400'000		
230.0	Elektroanlagen, gemäss Angabe Bauherr			
24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage				5'500
240	Übergangsposition	3'000		
240.0	Anpassungsarbeiten Heizung an neuen Grundriss			
244	Lüftungsanlagen	2'500		
244.0	Lüftung IV WC Anlage			
25 Sanitäranlagen				145'000
251	Allgemeine Sanitärapparate	65'000		
251.0	Sanitärapparate gemäss Kostenschätzung Kanton Solothurn vom 26.01.2026			
251.0	Ablaufpumpen 5%, Leitungen an Decke gemäss Kostenschätzung Kanton Solothurn vom 26.01.2026			
258	Kücheneinrichtung	80'000		
258.0	Schulküche inkl. Rückwand gemäss Kostenschätzung Kanton Solothurn vom 26.01.2026			
258.0	Teeküche inkl. Rückwand gemäss Kostenschätzung Kanton Solothurn vom 26.01.2026			
27 Ausbau 1				253'300
271	Gipserarbeiten	170'200		
271.0	Erstellen von Grundputz und Abrieb auf neue Wände			
271.1	Trennwände aus Gipskartenelemente. EG ca. 4.00, 3.OG ca.3.65m hoch			
272	Metallbauarbeiten	5'000		
272.0	Anpassungen an best. Metalltüren			
273	Schreinerarbeiten	67'100		
273.0	Türen 0.90/2.10, Schulzimmer + Gruppenraum, mit Schallschutzanforderungen und ohne Brandschutz-Anforderungen			
273.0	Türen 0.90/2.10, Schulzimmer + Gruppenraum, ohne Brandschutz-Anforderungen und Schallschutz			
273.3	Anpassarbeiten Verkleidungen			
275	Wandbeläge, Wandverkleidungen	6'000		
275.0	Schliessanlage mechanisch			
279	Übriges	5'000		
279.0	Signaletik			
28 Ausbau 2				457'400
281	Bodenbeläge	276'000		
281.2	Bodenbelag Lino oder dgl. Inkl. Sockelleisten (PVC in Küche)			
281.8	Doppelboden			
282	Wandbeläge, Wandverkleidungen	5'000		
282.4	Plattenarbeiten IV-WC			
283	Deckenverkleidungen	120'000		
283.0	Abgehängte Decke vollflächig			
285	Innere Oberflächenbehandlungen	41'400		
285.1	Malerarbeiten an Wände neu und bestehend			
285.1	Malerarbeiten Türen inkl. Rahmen			

BKP	Arbeitsgattung	Total BKP 3-St.	Total BKP 2-St.	Total BKP 1-St.
1 - 9 Total BKP 1 bis 9. Alle Kosten exkl. MwSt.		1'680'000	1'680'000	1'680'000
285.1	Malerarbeiten Decke (wo keine abgehängte Decke)			
287	Baureinigung	15'000		
287.0	Baureinigung inkl. Zwischenreinigung			
4 Umgebung				56'000
42	Gartenanlagen		56'000	
422	Einfriedungen	56'000		
422.0	Zaun 3.50m hoch inkl. Doppelflüglies Tor			
5 Baunebenkosten				23'000
51	Bewilligungen, Gebühren		10'000	
511	Bewilligungen, Baugespann, Gebühren	5'000		
511.0	Baubewilligungen			
512	Anschlussgebühren	5'000		
512.0	Anschlussgebühren, Anschluss IV-WC und Küchen			
52	Muster, Modelle, Kopien, Doku		5'500	
521	Muster, Materialprüfungen	2'500		
521.0	Muster			
523	Vervielfältigungen	1'500		
523.0	Vervielfältigungen			
524	Vervielfältigungen, Plankopien	1'500		
524.0	Dokumentation			
53	Versicherungen		7'500	
531	Bauzeitversicherungen	1'500		
531.0	Bauzeitversicherungen			
532	Spezialversicherungen	6'000		
532.0	Erfüllungsgarantie TU			
532.0	Gewährleistungsgarantie TU			
6 Honorare				313'828
61	Honorare Dritte		125'500	
611	Honorare Architekt	65'000		
611.0	Architekt			
612	Honorare Bauingenieur	5'000		
612.0	Bauingenieur			
613	Honorare Elektroing.	35'000		
613.0	Elektroingenieur			
614	Honorare HLKKS-Ing.	15'000		
614.0	HLKS-Ingenieur			
616	Honorare Spezialisten 1	2'000		
616.3	Bauphysiker / Akustiker			
617	Honorare Spezialisten 2	3'500		
617.8	Signaletikplaner			
617.9	Brandschutzplaner			
62	Honorare TU		188'328	
620	TU Honorar - Risiko unter BKP 299 erfassen in Matrix	188'328		
620.0	TU Projekt- und Bauleitung			
620.0	TU Risiko / Verdienst			
9 Reserve				-2'028
90	Diverses		-2'028	
909	Übriges	-2'028		
909.1	Rundung			
Kostenvoranschlag Exkl. MwSt.				1'680'000
8.1% MwSt.				136'080
Kostenvoranschlag Inkl. MwSt.				1'816'080