

Raumbedürfnisse des Heilpädagogischen Schulzentrums Olten; Bewilligung der jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 5. März 2024, RRB Nr. 2024/345

Zuständiges Departement

Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommissionen

Bildungs- und Kulturkommission
Finanzkommission

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	3
1. Ausgangslage	5
1.1 Einleitung	5
1.2 Entwicklung der Schülerzahlen und Auswirkungen auf Raumbedarf sowie Immobilien	5
1.3 Region 5: Olten	6
2. Erwägungen	6
2.1 Strategische Planung HPSZ.....	6
2.2 Schulhaus Hübeli, Munzingerplatz 10, Olten - Neues Mietverhältnis	6
3. Kosten.....	7
3.1 Finanzielle Auswirkungen.....	7
3.2 Dauer des Mietverhältnisses	7
3.3 Mobiliar und ICT-Kosten	7
3.4 Unterhalt	7
3.5 Budgetierung	7
4. Rechtliches.....	7
5. Antrag.....	8
6. Beschlussesentwurf	9

Beilage

Befristeter Mietvertrag «Hübeli-Schulhaus Olten»

Kurzfassung

Vorliegend geht es um einen neuen Mietvertrag für das Heilpädagogische Schulzentrum (HPSZ) Olten.

Gemäss optiSO+ ist der Unterricht für Schüler/innen der Bedarfsstufe 1 durch den Kanton zu gewährleisten. Um diesen Leistungsauftrag zu erfüllen, müssen ab dem Schuljahr 2024/2025 zusätzliche Klassen untergebracht werden. Die räumliche Situation des HPSZ Olten reicht dafür nicht mehr aus.

Das Schulhaus Hübeli, Munzingerplatz 10, Olten, kann die Situation entschärfen. Durch das Anmieten von Flächen in dieser Liegenschaft wird das Angebot in Olten in einem ersten Schritt von aktuell 22 Klassen auf 30 Klassen ausgebaut. Das Schulhaus Hübeli liegt in der Nähe der Aarauerstrasse 20, der Mietfläche in der Arkadis und dem Sälipark. Die Räumlichkeiten können ohne bauliche Massnahmen genutzt werden. Das Schulmobiliar kann übernommen werden. Die ICT-Anbindung an das Kantonsnetz geht zu Lasten des Globalbudgets der HPSZ.

Die Einwohnergemeinde Olten als Vermieterin des Schulhauses Hübeli, Munzingerplatz 10, Olten, offeriert die Räumlichkeiten dem Hochbauamt ab 1. August 2024 für Fr. 360'000.00 zur Miete (Bruttomiete pro Jahr). Der Mietvertrag soll per 1. August 2024, befristet auf 5 Jahre, abgeschlossen werden.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf für die Bewilligung der jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages betreffend Sicherstellung von Raumbedürfnissen des Heilpädagogischen Schulzentrums (HPSZ) Olten.

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Im Herbst 2018 wurde das Projekt optiSO+ lanciert (Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 2018/1390 vom 3. September 2018). Projektziel war es, den im Jahr 2008 von der Invalidenversicherung (IV) übernommenen Bereich der Sonderpädagogik auf Optimierungs- und verstärkte Steuerungsmöglichkeiten hin zu überprüfen. Gleichzeitig sollte auch aufgezeigt werden, wie die neuen Angebote, welche aus der im Jahr 2018 erfolgten Revision des Volksschulgesetzes (VSG; BGS 413.111) vom 14. September 1969 resultierten, in eine kantonale Versorgungsstruktur eingebaut werden können.

Mit RRB Nr. 2020/523 vom 31. März 2020 wurde der Schlussbericht optiSO+ zur Kenntnis genommen und das Departement für Bildung und Kultur (DBK) sowie das Volksschulamt (VSA) mit der Umsetzung der darin beschriebenen Angebote und Massnahmen beauftragt.

Mit RRB Nr. 2020/1654 vom 24. November 2020 wurden die Versorgungsregionen neu eingeteilt und die Anzahl Abteilungen pro Region planerisch festgelegt. Ab Schuljahr 2022/2023 werden Kinder mit Bedarf nach kantonalen Spezialangeboten drei Bedarfsstufen zugeteilt. Je nach Bedarfsstufe unterscheiden sich die Schwerpunkte und Zielsetzungen des Unterrichts und der ergänzenden Förder- und Therapiemassnahmen. Die Angebote für Schüler/innen der Bedarfsstufe 1 (Angebote in der kantonalen Versorgungsstruktur) umfassen die zeitlich befristeten Spezialangebote (Vorbereitungsklasse SpezA VK und Klassen für Kinder mit massiven Verhaltensauffälligkeiten SpezA V), den Unterricht in Sonderschulen (Bereiche Kognition und Verhalten) und die integrativen sonderpädagogischen Massnahmen (ISM).

Mit RRB Nr. 2022/1257 vom 23. August 2022 wurden im Rahmen optiSO+ die Liegenschaftsentwicklung und Massnahmen in den Versorgungsregionen der Bedarfsstufe 1 genehmigt. Basierend auf den Prognosen zur Entwicklung der Schülerzahlen in der Bedarfsstufe 1 sind pro Versorgungsregion die betrieblichen, personellen und räumlichen Entwicklungen anzugehen. Ziel ist es, dass künftig für Schüler/innen der Bedarfsstufe 1 an allen Standorten ein vergleichbares Leistungsangebot und eine vergleichbare Infrastruktur zur Verfügung stehen.

1.2 Entwicklung der Schülerzahlen und Auswirkungen auf Raumbedarf sowie Immobilien

Die Umstellung auf sämtliche Angebote der Bedarfsstufe 1 (Bereiche Kognition, Verhalten, ISM und zeitlich befristete Spezialangebote) resp. des Grundangebotes (optiSO+) kann aktuell nicht an allen HPSZ Standorten angeboten werden. Ab dem Schuljahr 2024/2025 müssen in Balsthal, Olten und Solothurn zusätzliche Klassen eröffnet werden, um den Bedarf abzudecken. Bisher werden Kinder, welche gemäss der neuen regionalen Verteilung dem HPSZ zugewiesen sind, an private Anbieter verteilt.

Laut Hochrechnung der Abteilung «Individuelle Leistungen», VSA, werden in Breitenbach keine grossen Veränderungen bei den Schülerzahlen erwartet. Das HPSZ Region Breitenbach ist in der kantoneigenen Liegenschaft Schulhaus Grien untergebracht und verfügt über genügend Raumreserven.

An den anderen drei Standorten ist die errechnete Zunahme (durchschnittliche Zuweisungen der letzten Jahre sowie Wachstum in den entsprechenden Gemeinden) folgende:

Jahr	Standort Balsthal	Standort Olten	Standort Solothurn
2023	11 Klassen	22 Klassen	10 Klassen
2024	17 Klassen	30 Klassen	12 Klassen
2025	17 Klassen	30 Klassen	14 Klassen
2035	18 Klassen	36 Klassen	15 Klassen

1.3 Region 5: Olten

Mit Beschluss Nr. SGB 123c/2013 vom 28. August 2013 hat der Kantonsrat dem Kauf der Liegenschaften GB Olten Nrn. 1096, 5803 und 681 (Aarauerstrasse 20) ins Verwaltungsvermögen zugestimmt. Um die wachsende Schülerzahl unterzubringen, mussten für die Region 5 zusätzliche Flächen in der Arkadis (Aarauerstrasse 10) und im Sälipark (Louis-Giroud-Strasse 25) gemietet werden. Für das Schuljahr 2024/2025 sollen nun acht weitere Klassen untergebracht werden.

Gebäude	Objekt	Kapazität
Aarauerstrasse 20	Objekt gehört dem Kanton, verfügt aber nicht über genügend Raumreserven	13 Klassen
Arkadis Aarauerstrasse 10	Mietobjekt	4 Klassen
Sälipark Louis-Giroud-Strasse 25	Mietobjekt	5 Klassen
Schulhaus Hübeli Munzingerplatz 10	neues Mietobjekt	7 Klassen ab dem Schuljahr 2024/2025

2. Erwägungen

2.1 Strategische Planung HPSZ

Durch die rechtzeitige Anmietung zusätzlicher Räume soll dem Volksschulamt und dem Hochbauamt genügend Zeit verschafft werden, um eine nachhaltige Gesamtlösung für die Versorgungsregion 5 zu finden.

2.2 Schulhaus Hübeli, Munzingerplatz 10, Olten - Neues Mietverhältnis

Mit Eröffnung des neuen Schulhauses Kleinholz im Sommer 2024 wird das Schulhaus Hübeli, Munzingerplatz 10, Olten, teilweise frei. Die Einwohnergemeinde Olten bietet dem HPSZ Olten Teile der Liegenschaft für eine befristete Nutzung an. Das Schulhaus Hübeli liegt in der Nähe der Aarauerstrasse 20, der Mietfläche in der Arkadis und dem Sälipark. Die Räumlichkeiten können ohne bauliche Massnahmen genutzt und das Schulmobiliar kann übernommen werden.

3. Kosten

3.1 Finanzielle Auswirkungen

Die Bruttomiete für die Räumlichkeiten im Schulhaus Hübeli, Munzingerplatz 10, Olten, beträgt jährlich Fr. 360'000.00. Im Mietzins eingeschlossen sind die Aussenfläche mit einem Pavillon und einem Autoabstellplatz. Die Nebenkosten betragen jährlich Akonto Fr. 60'000.00. Der Nettomietzins beträgt Fr. 300'000.00 pro Jahr bzw. ca. Fr. 200.00/m² Mietfläche.

3.2 Dauer des Mietverhältnisses

Der Mietvertrag wird per Start Schuljahr 2024/2025 ab 1. August 2024 befristet auf 5 Jahre (bis 31. Juli 2029) abgeschlossen. Der Vertrag endet stillschweigend ohne vorherige Kündigung. Der Vertrag kann vor Ablauf der Mietdauer verlängert werden.

3.3 Mobiliar und ICT-Kosten

Die Kosten für die Informatikanbindung und -installationen sowie die nutzerspezifische Möblierung gehen zu Lasten des Globalbudgets HPSZ.

3.4 Unterhalt

Der Gebäudeunterhalt geht zu Lasten der Vermieterin. Betriebs- und Nebenkosten werden Akonto verrechnet.

3.5 Budgetierung

Die Kosten für die Nettomiete (2024: ca. Fr. 125'000.00 / ab 2025: Fr. 300'000.00 pro Jahr) gehen zu Lasten Hochbauamt. Sie sind im Globalbudget Hochbauamt 2024 bis 2026 sowie im Voranschlag 2024 nicht berücksichtigt und müssen zu gegebener Zeit mittels Zusatz- sowie Nachtragskredit bewilligt werden.

Die Nebenkosten (2024: ca. Fr. 25'000.00 / ab 2025: Fr. 60'000.00 pro Jahr) gehen zu Lasten HPSZ Volksschulamt. Sie sind im Globalbudget Volksschule 2022 bis 2024 sowie im Voranschlag 2024 nicht berücksichtigt und müssen zu gegebener Zeit mittels Zusatz- sowie Nachtragskredit bewilligt werden.

4. Rechtliches

Die Mietausgaben von jährlich Fr. 360'000.00 stellen nach § 54 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003 (WoV-G; BGS 115.1) eine jährlich wiederkehrende Ausgabe dar, die ab einem Betrag von über Fr. 50'000.00 in der Finanzkompetenz des Kantonsrates liegt. Nach § 13 des Gesetzes über das Staatspersonal vom 27. September 1992 (BGS 126.1) ist die Kompetenz zur Bewilligung von Ausgaben für das Personal, die Räumlichkeiten und die Einrichtungen an den Kantonsrat delegiert. Der Kantonsrat beschliesst somit über die Miete von Schulräumlichkeiten abschliessend und ohne Referendum.

5. Antrag

Wir bitten Sie, auf die Vorlage einzutreten und dem nachfolgenden Beschlussesentwurf zuzustimmen.

Im Namen des Regierungsrates

Peter Hodel
Landammann

Andreas Eng
Staatsschreiber

6. **Beschlussesentwurf**

Raumbedürfnisse des Heilpädagogischen Schulzentrums Olten; Bewilligung der jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages

Der Kantonsrat von Solothurn, gestützt auf § 54 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003¹⁾ sowie § 13 des Gesetzes über das Staatspersonal vom 27. September 1992²⁾, nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 5. März 2024 (RRB Nr. 2024/345), beschliesst:

1. Der Mietlösung für das HPSZ Olten in den Räumlichkeiten des Schulhauses Hübeli, Munzingerplatz 10, Olten, wird zugestimmt.
2. Den jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages zwischen der Einwohnergemeinde Olten und dem Staat Solothurn, vertreten durch das Hochbauamt, Abteilung Immobilienentwicklung, von Fr. 360'000.00 (ab 1. August 2024), wird zugestimmt.
3. Die Kosten für die Nettomiete gehen zu Lasten des Globalbudgets Hochbauamt. Die Nebenkosten gehen zu Lasten des Globalbudgets Volksschule.
4. Der Regierungsrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Im Namen des Kantonsrates

Präsident

Ratssekretär

Dieser Beschluss unterliegt nicht dem Referendum.

Verteiler KRB

Bau- und Justizdepartement
Bau- und Justizdepartement/Departementscontroller
Hochbauamt (MaB)
Departement für Bildung und Kultur
Volksschulamt
Finanzdepartement
Amt für Finanzen
Kantonale Finanzkontrolle
Parlamentscontroller
Parlamentsdienste

¹⁾ BGS 115.1.

²⁾ BGS 126.1.

BEFRISTETER MIETVERTRAG

«Hübeli-Schulhaus Olten»



zwischen

Einwohnergemeinde Olten

vertreten durch Direktion Bau Olten, Liegenschaftenverwaltung,
Dornacherstrasse 1, 4601 Olten

nachfolgend Vermieterin genannt

und

Kanton Solothurn

vertreten durch Hochbauamt, Raum- und Immobilienbewirtschaftung,
4509 Solothurn

nachfolgend Mieter genannt

Präambel

Mit der Eröffnung des neuen Schulhauses Kleinholz im Sommer 2024 werden die Oltnen Schulhäuser Hübeli und Zementi (teilweise) frei. Vor diesem Hintergrund hat das kantonale Hochbauamt (Mieter) bei der Einwohnergemeinde der Stadt Olten (Vermieterin) das formelle Interesse an der Anmiete des Schulhauses Hübeli bekundet. Nach einer Begehung wurde das entsprechende Interesse präzisiert, bekräftigt und erklärt, dass das HPSZ (Heilpädagogische Schulzentrum) das Objekt für seine Zwecke als sehr geeignet betrachte und der Kanton folglich an einer langfristigen Miete ab Sommer 2024 interessiert sei.

Der Stadtrat hat sich in der Folge im Rahmen seiner Sitzung vom 13. November 2023 mit der entsprechenden Anfrage beschäftigt. Er ist bereit, das Schulhaus Hübeli Olten bzw. die konkret bezeichneten Teile der Liegenschaft dem Kanton Solothurn, zwecks Schulbetrieb HPSZ, im Sinne einer Zwischennutzung, während einer befristeten Mietdauer von vorerst fünf Jahren, zur Miete zu überlassen.

Sollte von Seiten der Vermieterin am Ende der befristeten Mietdauer kein Eigenbedarf bzw. von Seiten des Mieters ein Interesse an der Fortführung des Mietverhältnisses bestehen, ist die Überführung in ein unbefristetes Mietverhältnis – mit der Möglichkeit für beide Parteien zur jährlichen Kündigung mit einer Frist von einem Jahr im Voraus auf Ende eines jeden Schuljahres (Ende Juli) – grundsätzlich denkbar.

1. Mietobjekt

1.1 Die Vermieterin überlässt dem Mieter zum Gebrauch (in Miete) die nachfolgend aufgelisteten und in den angefügten Planunterlagen (Anhang 1) bezeichneten Objekte der Liegenschaft «Hübeli-Schulhaus», Munzingerplatz 10 sowie Dornacherstrasse 2, 4600 Olten.

Zum Mietobjekt gehören:

Erdgeschoss

0.6 / 0.7 / 0.8 / 0.9 /
0.5 (zur Mitbenützung)

1. Obergeschoss

1.1 / 1.2 / 1.3 / 1.4 / 1.5 / 1.6 / 1.7 / 1.8

2. Obergeschoss

2.1 / 2.2 / 2.4 / 2.5 / 2.6 / 2.7
2.3 / Singsaal (zur Mitbenützung)

Dachgeschoss

D1 / D2 / D3 / D4 / D5 / D6 / D7 / D11 / D12

Pavillon

Dornacherstrasse 2, Werken

Aussenareal

Teilfläche von GB Olten Nr. 3643, ca. 1'000 m²
Autoabstellplatz Nr. 3 (Objekt 703)

Ausdrücklich **nicht** zum Mietobjekt gehören:

Kellergeschoss
komplett

Erdgeschoss
01. / 02. / 03. / 04. (Kochunterricht / Schulküche)
10. / 11. (Hauswart)

Dachgeschoss
D9 (Taubenschlag) / D8

Aussenareal von GB Olten Nr. 3643
Strassen-, Weg-, Trottoir- und Parkplatzflächen

- 1.2 Anhang 1 (Grundrisspläne) ist integrierender Bestandteil dieses Mietvertrages und erzeugt das Mietobjekt im Detail.

2. Mietdauer

- 2.1 Das Mietverhältnis beginnt am

1. August 2024

und wird befristet bis zum 31. Juli 2029 abgeschlossen (Art. 255 Abs. 2 und Art. 266 Abs. 1 OR).

3. Kündigung

- 3.1. Der Vertrag endet stillschweigend ohne vorherige Kündigung am 31. Juli 2029.
- 3.2 Soll das Mietverhältnis über den 31. Juli 2029 hinaus fortgesetzt werden, haben die Parteien bis 31. Juli 2028 einen neuen Vertrag, mit Gültigkeit ab 1. August 2029 abzuschliessen. Diesfalls sind die Vertragsbedingungen für die Zeit ab 1. August 2029 neu festzulegen.

4. Mietzins, -zahlung und -anpassung

- 4.1 Der Netto-Mietzins, exklusive Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten, gesamthaft für sämtliche Mietobjekte (s. Auflistung im Artikel 1.1), beträgt

Fr. 300'000.00 / pro Jahr

- 4.2 Der vorerwähnte Netto-Mietzins ist **in monatlichen Raten von Fr. 25'000.00** im Voraus, auf den 1. des Monats zu begleichen, erstmals per 1. August 2024.
- 4.5 Der vorstehend unter Ziffer 4.1 vereinbarte Mietzins beruht auf dem Landesindex der Konsumentenpreise von 106.40 Punkten, Stand Oktober 2023, Basis 2020. Er bleibt während der gemäss Ziffer 3.1 vertraglich vereinbarten befristeten Mietdauer, d. h. vom 1. August 2024 bis 31. Juli 2029, unverändert.

5. Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten

5.1 Im hiervor unter Ziffer 4.1 vereinbarten Netto-Mietzins nicht inbegriffen sind sämtliche Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten, die in Zusammenhang mit der Nutzung des Mietobjektes sowie dessen Umgebung stehen. Hierfür leistet der Mieter jeweils Pauschalzahlungen im Betrage von

Fr. 60'000.00 / pro Jahr

5.2 Die vorerwähnte Betriebs-, Heiz- und Nebenkostenpauschale ist **in monatlichen Raten von Fr. 5'000.00** im Voraus, auf den 1. des Monats zu begleichen, erstmals per 1. August 2024.

5.3 Die Betriebs-, Heiz- und Nebenkostenpauschale bleibt grundsätzlich bis zum Ablauf der festen Vertragsdauer gemäss Ziffer 3.1, d. h. bis 31. Juli 2029, unverändert. Sollte diese jedoch wider Erwarten und nachweislich den effektiven Kosten nicht mehr entsprechen, so steht der Vermieterin das Recht zu, eine kostendeckende Erhöhung geltend zu machen.

5.4 Unter die Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten fallen bzw. werden angerechnet:

- Grundgebühren und Verbrauchskosten für Brennstoff / Gas
- Strom für Pumpen und Brenner
- Energiekosten für Aufwärmung des Warmwassers
- Entkalkung von Boilern und Leitungen / periodischer Boilerservice
- Periodischer Brennerservice, Revision, Kaminfeger
- Verwaltungsaufwand für Beheizung, Versicherung für Heizungsanlage, Abfall- und Schlackenbeseitigung, Bedienung der Heizanlage, Ablesung von Wärmezählern
- Anschaffungskosten und Amortisation der BHKW-Anlage (Contracting)
- Grundgebühren und Verbrauchskosten für Allgemeinstrom und Elektrizität für Betrieb (Energieverbrauch)
- Grundgebühren und Verbrauchskosten für Wasser / Abwasser sowie Kehricht / Entsorgung
- Hauswartung (Umgebungspflege, Reinigung der zur Mitbenutzung bezeichneten Objekte, Schneeräumung).

5.5 Die Reinigung des Mietobjektes erfolgt im Auftrag des Mieters durch die Vermieterin. Die entsprechenden Reinigungsleistungen werden ausserhalb dieses Mietvertrages mit einem separaten «Vertrag über Reinigungsleistungen» geregelt.

6. Zahlungsverzug

6.1 Bei Zahlungsverzug anerkennt der Mieter die Mahngebühren und Erbringungskosten der Vermieterin samt Verzugszinsen.

7. Kaution

7.1 Auf eine Kaution wird bei Vertragsabschluss seitens der Vermieterin verzichtet.

8. Zustand des Mietobjekts

- 8.1 Der Mieter anerkennt mit Vertragsunterzeichnung, dass sich die gemieteten Objekte für die vorgesehene Nutzung eignen.
- 8.2 Sämtliche Räumlichkeiten werden **im bestehenden Zustand (wie gesehen) und bei Bedarf bzw. in Absprache inkl. dem bestehenden Schulmobiliar** vermietet.
- 8.3 Der Mieter ist verpflichtet, nach Beendigung des Mietverhältnisses das Mietobjekt spätestens am ersten Werktag nach Ablauf der Miete, mittags 12.00 Uhr, im gleichen Zustand, wie es bei Mietbeginn übernommen wurde – gewöhnliche Gebrauchsabnutzung oder bauliche Änderungen am Mietobjekt gem. Ziffer 9.1 vorbehalten – in sauberem Zustand wieder abzugeben.

9. Bauliche Veränderungen

- 9.1. Nutzungsspezifische Investitionen, welche der Mieter auf eigene Rechnung und Initiative ausgeführt hat, bleiben Eigentum des Mieters. Sollte der Vermieter bei Vertragsauflösung Bedarf und Nutzen an den Investitionen haben, räumt der Mieter der Vermieterin das Recht ein, die getätigten Veränderungen bzw. Einrichtungen oder Teile davon, zum Zeitwert zu übernehmen. Sollten sich die Vermieterin und der Mieter bezüglich des Übernahmepreises nicht einigen können, behält sich die Vermieterin vor, die Rückführung der Mietobjekte zu Lasten des Mieters in den ursprünglichen Zustand zu verlangen.
- 9.2. Investitionen, welche der Mieter oder die Vermieterin auf Weisung der Behörde (u.a. Arbeitsinspektorat, Veterinäramt, Lebensmittelkontrolle) auszuführen hat, werden ausschliesslich durch den Mieter ausgeführt und bezahlt.
- 9.3 Investitionen und bauliche Veränderungen am Mietobjekt bedürfen in jedem Fall ausdrücklich der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.
- 9.4 Die objekt- resp. mieterspezifische Infrastruktur für die Versorgung (Elektrizität, Gas, Wasser, etc.), Entsorgung und Kommunikation (Fax, Telefon, etc.) erfolgt zu Lasten des Mieters.

10. Gebrauch des Mietobjektes / Sorgfaltspflicht

- 10.1 Der Mieter gebraucht die Mietsache zum vertraglich vereinbarten Zweck (**Schulbetrieb HPSZ**). Wesentliche Gebrauchsänderungen bedürfen der Zustimmung der Vermieterin.
- 10.2 Der Mieter ist angehalten, die Mietsache im Sinne von Art. 257 f OR in gutem und sauberem Zustand zu halten sowie mit aller Sorgfalt zu behandeln und vor jedem Schaden zu schützen. Er ist für Beschädigungen, die nicht Folge von ordnungsgemässer Benützung oder höherer Gewalt sind, schadenersatzpflichtig.
- 10.3 Allfällige feststellbare Schäden muss der Mieter der Vermieterin sofort zu Kenntnis bringen, ansonsten haftet er für alle Schadenfolgen (OR Art. 257 g).

11. Unterhalt und Reparaturen

11.1 Zu Lasten der Vermieterin fallen:

- Das Erhalten eines tauglichen Zustandes der Gebäudehülle. Nötige Reparaturen an der Gebäudehülle hat sich der Mieter ohne Anspruch auf Entschädigung für allfällige Beschränkungen in der Geschäftsausübung gefallen zu lassen. Solche Arbeiten sind mit dem Mieter abzusprechen.
- Ordentliche Steuern und Abgaben für die Liegenschaft

Dagegen sind Gebühren und Abgaben, die ausschliesslich die Nutzung des Mieters betreffen, von diesem zu bezahlen, auch wenn sie bei der Vermieterin erhoben werden.

11.2 Zu Lasten des Mieters fallen insbesondere:

- Die objekt- resp. nutzungsspezifische Infrastruktur für die Versorgung (Elektrizität, Gas, Wasser, etc.), Entsorgung und Kommunikation (Fax, Telefon, etc.).
- Ersatz, Reparatur und Unterhalt aller dem Mieter gehörenden Ausbauten, Installationen, Apparate und Einrichtungen.
- Sämtliche Reinigungen (s. hierzu auch Ziffer 5.5 hiervor) und Instandstellungen
- Kosten des Kleinunterhalts (Art. 259 OR).

12. Versicherungen

12.1 Der Mieter ist verpflichtet, seine eigenen Einrichtungen, sein Mobiliar und sein Inventar gegen Sachschaden (Feuer und Wasser) auf eigene Kosten zu versichern.

12.2 Auch sämtliche üblichen Versicherungen sind vom Mieter auf eigene Kosten abzuschliessen.

13. Mitbenützung, Zutritts - u. Besichtigungsrecht

13.1 Die Räumlichkeiten Nrn. 0.5 im EG und 2.3 im 2. OG werden zur Mitbenützung vermietet. Der Schulraum Nr. 0.5 wird insbesondere an Abstimmungsterminen als Wahlbüro genutzt sowie ausserhalb der Schulunterrichtszeiten regelmässig an Dritte (z. B. Vereine) vergeben. Der Singsaal Nr. 2.3 wird ausserhalb der Schulunterrichtszeiten regelmässig an Dritte (z. B. Vereine) vergeben. **Die Belegungshoheit bei den zur Mitbenützung bezeichneten Objekten liegt abschliessend bei der Vermieterin.**

13.2 Die Vermieterin hat ein jederzeitiges Zutrittsrecht, insbesondere bei den unter Ziffer 13.1 hiervor genannten Objekten zur Mitbenützung sowie den Räumlichkeiten der Liegenschaft, welche gemäss Ziffer 1.1 nicht zum Mietobjekt gehören.

13.3 Im Übrigen hat die Vermieterin das Recht, die Mietsache jederzeit auf Voranmeldung hin zu besichtigen.

14. Untermiete / Übertragung der Miete

14.1 Untermiete und Übertragung des Mietvertrages auf Dritte sind nicht erwünscht.

15. Vertragsverletzungen

15.1 Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Mahnungen seine Vertragsverpflichtungen, insbesondere die Sorgfaltspflicht oder Verpflichtungen, deren Nichteinhaltung als grobe Vertragsverletzung zu bezeichnen sind, oder bezahlt der Mieter trotz schriftlicher Mahnungen die Mietzinse gemäss den gültigen Abmachungen nicht, ist die Vermieterin zur vorzeitigen Vertragsauflösung (OR Art. 257 d/f) berechtigt. Der Mieter haftet der Vermieterin für den vollen Schadenersatz bezüglich der vorzeitigen Vertragsauflösung.

16. Mitteilungen und Anzeigen zuhanden des Mieters

16.1 Jede Mitteilung und Anzeige der Vermieterin an den Mieter, die mit dem vorliegenden Mietverhältnis zusammenhängen, gelten als ordnungsgemäss zugestellt, wenn sie dem Mieter an die Adresse des Mietobjektes zugestellt wurden.

17. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

17.1 Ergänzend haben die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts Art. 253 ff über den Miet- und Pachtvertrag Gültigkeit.

17.2 Für alle aus diesem Mietvertrag entstehenden Streitigkeiten unterwerfen sich die Parteien der ordentlichen Gerichtsbarkeit mit Zuständigkeit in Olten.

18. Vertragsausfertigung

18.1 Dieser Mietvertrag wird in zwei gleichlautenden Exemplaren ausgefertigt und unterzeichnet.

19. Vertragsanhang

19.1 Anhang Nr. 1 Grundrisspläne

Der vorerwähnte Anhang ist integrierender Bestandteil dieses Mietvertrages.



Olten,

Die Vermieterin

DIREKTION BAU OLTEN
Liegenschaftenverwaltung

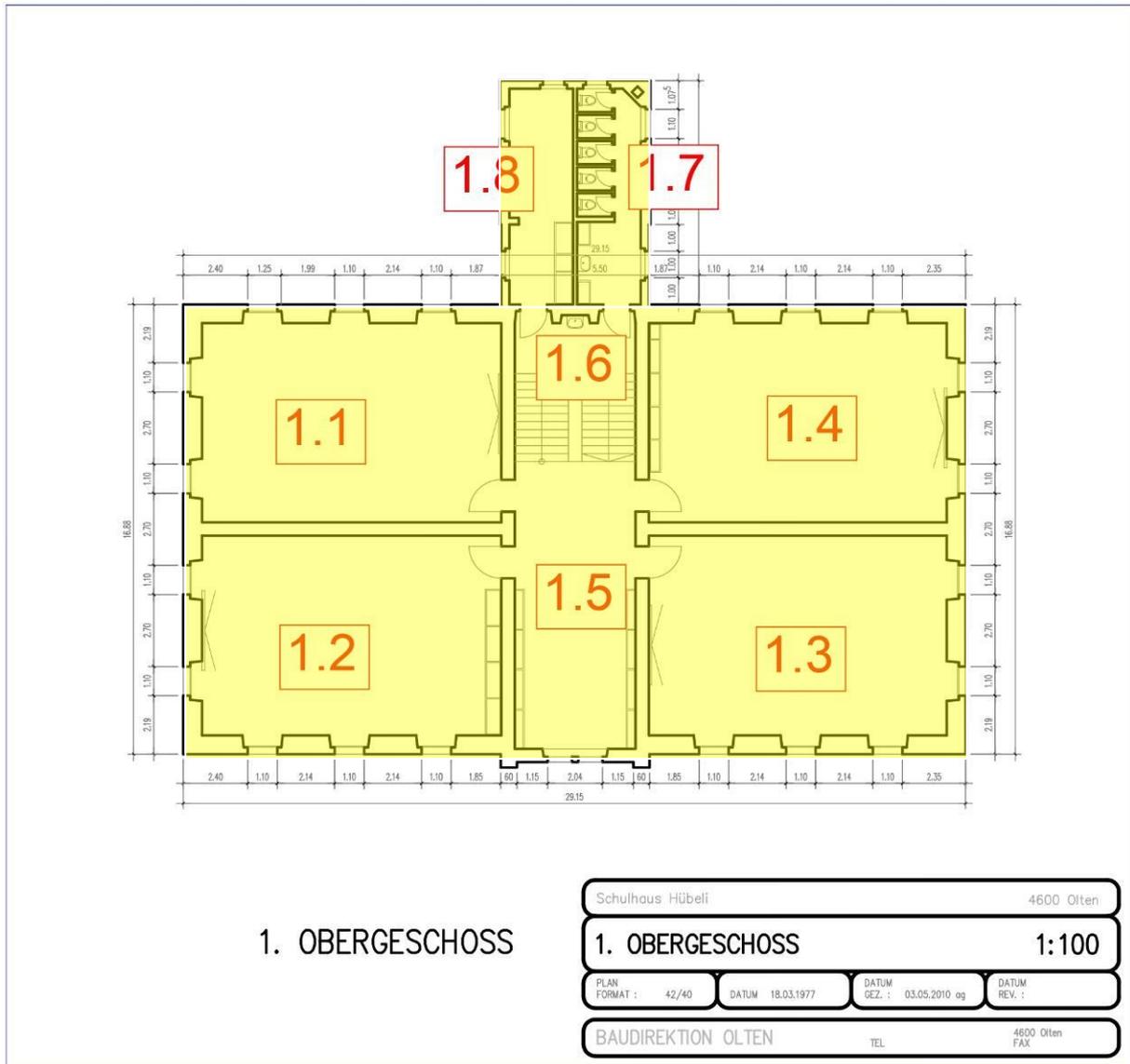
Der Mieter

KANTON SOLOTHURN / HOCHBAUAMT
Raum- und Immobilienbewirtschaftung

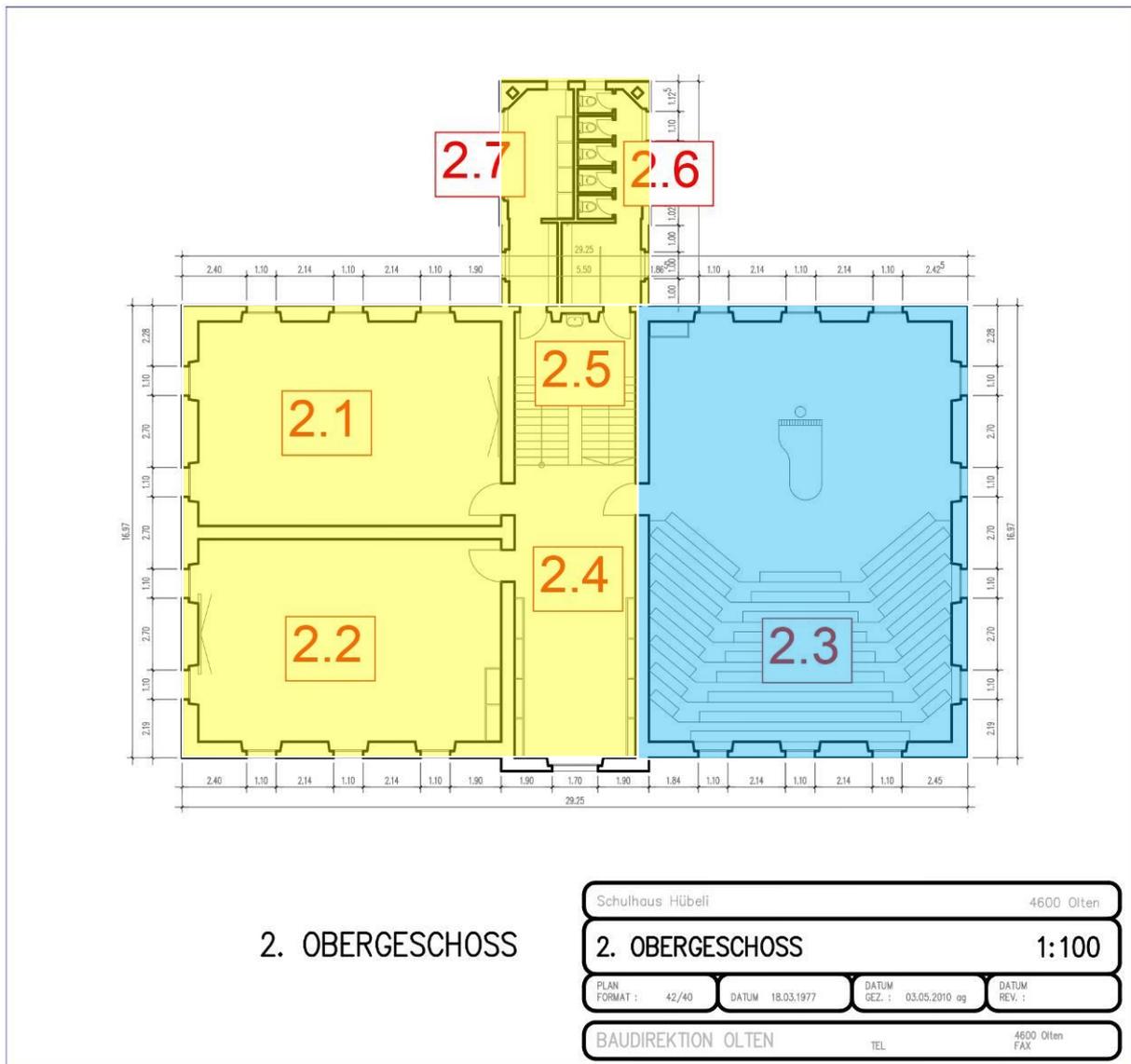
Anhang 1 / Grundrisspläne (nicht masstäblich)



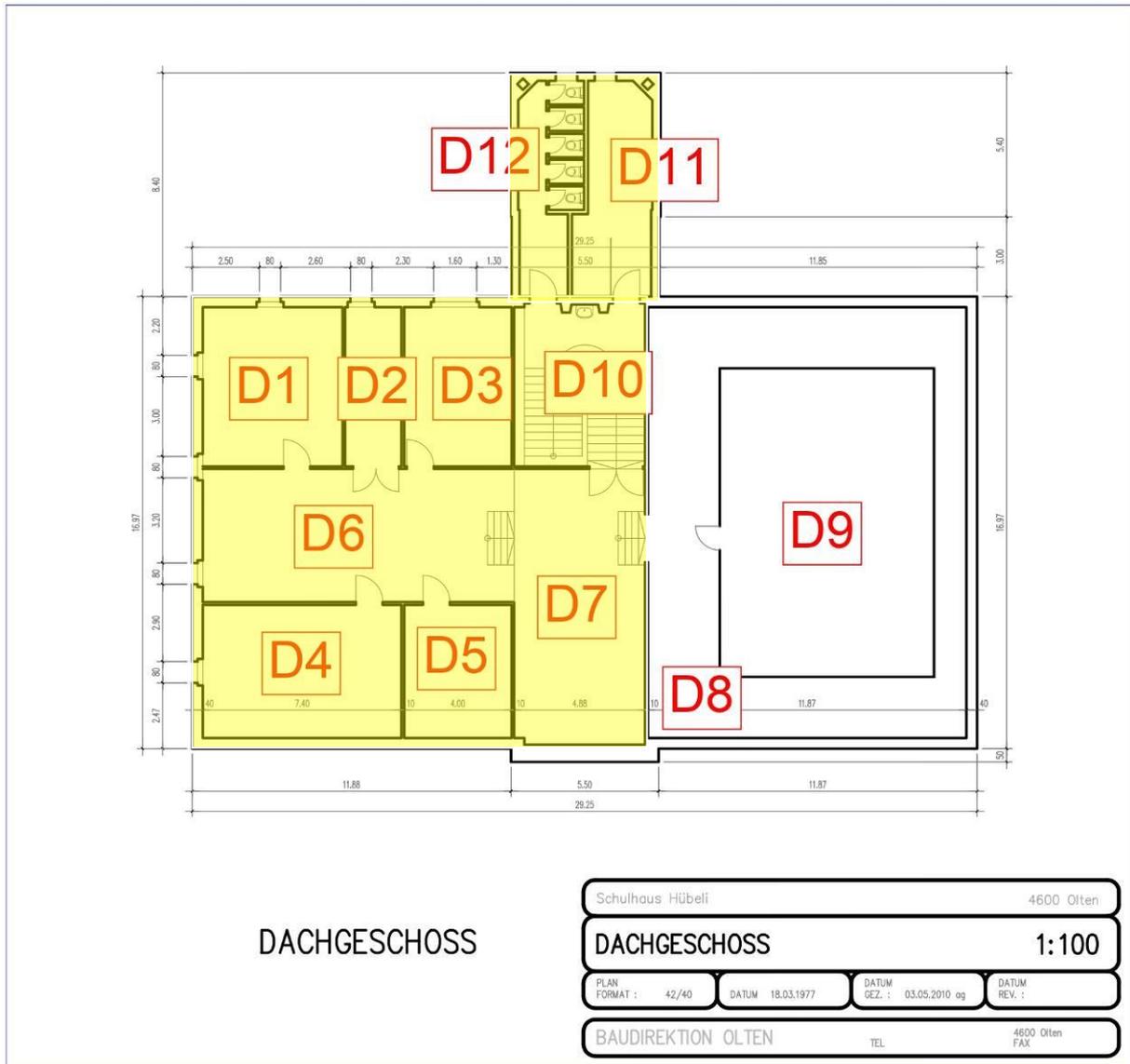
Gelb = Mietobjekt
Blau = Mitbenutzung



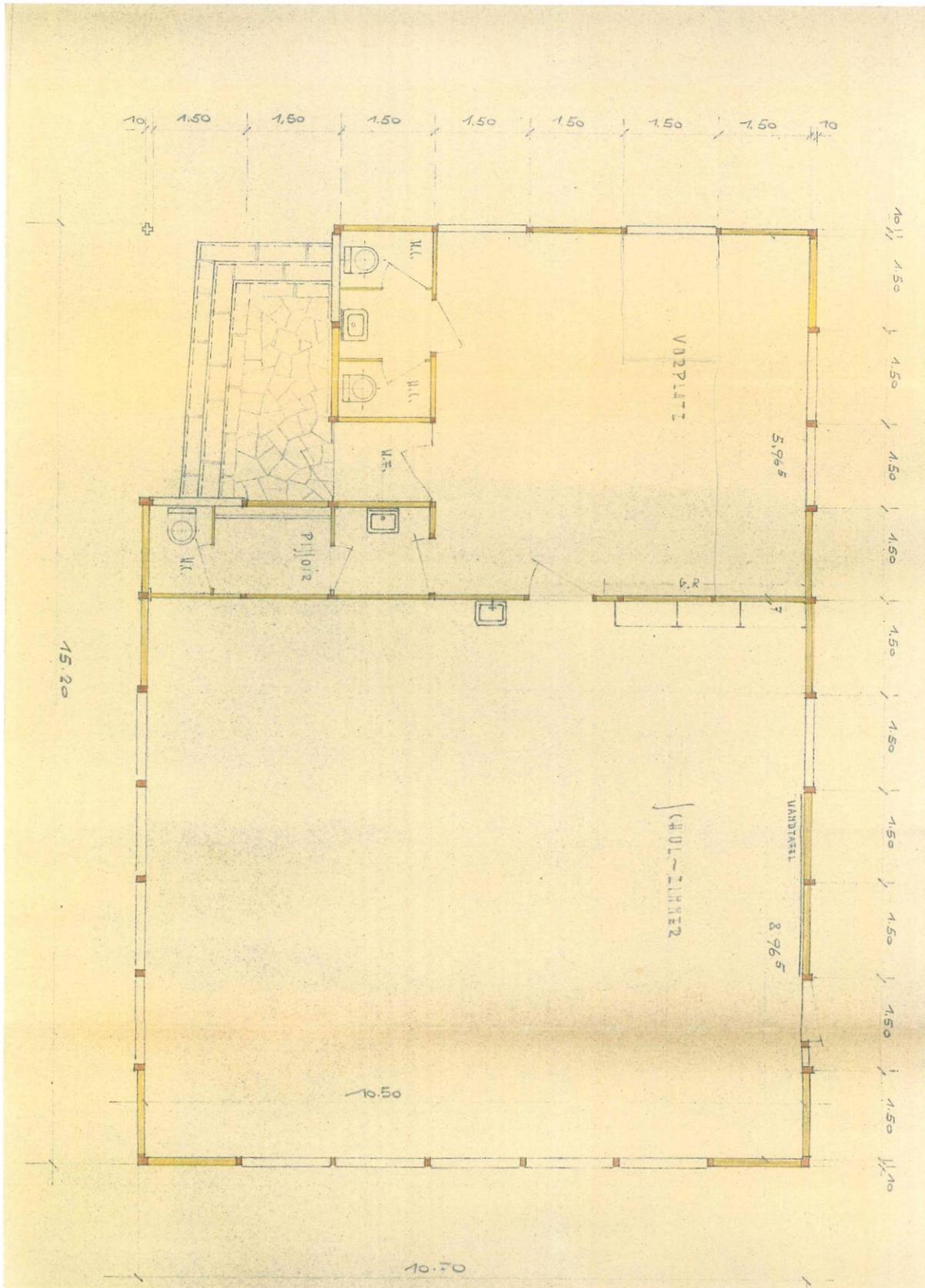
Gelb = Mietobjekt
Blau = Mitbenutzung



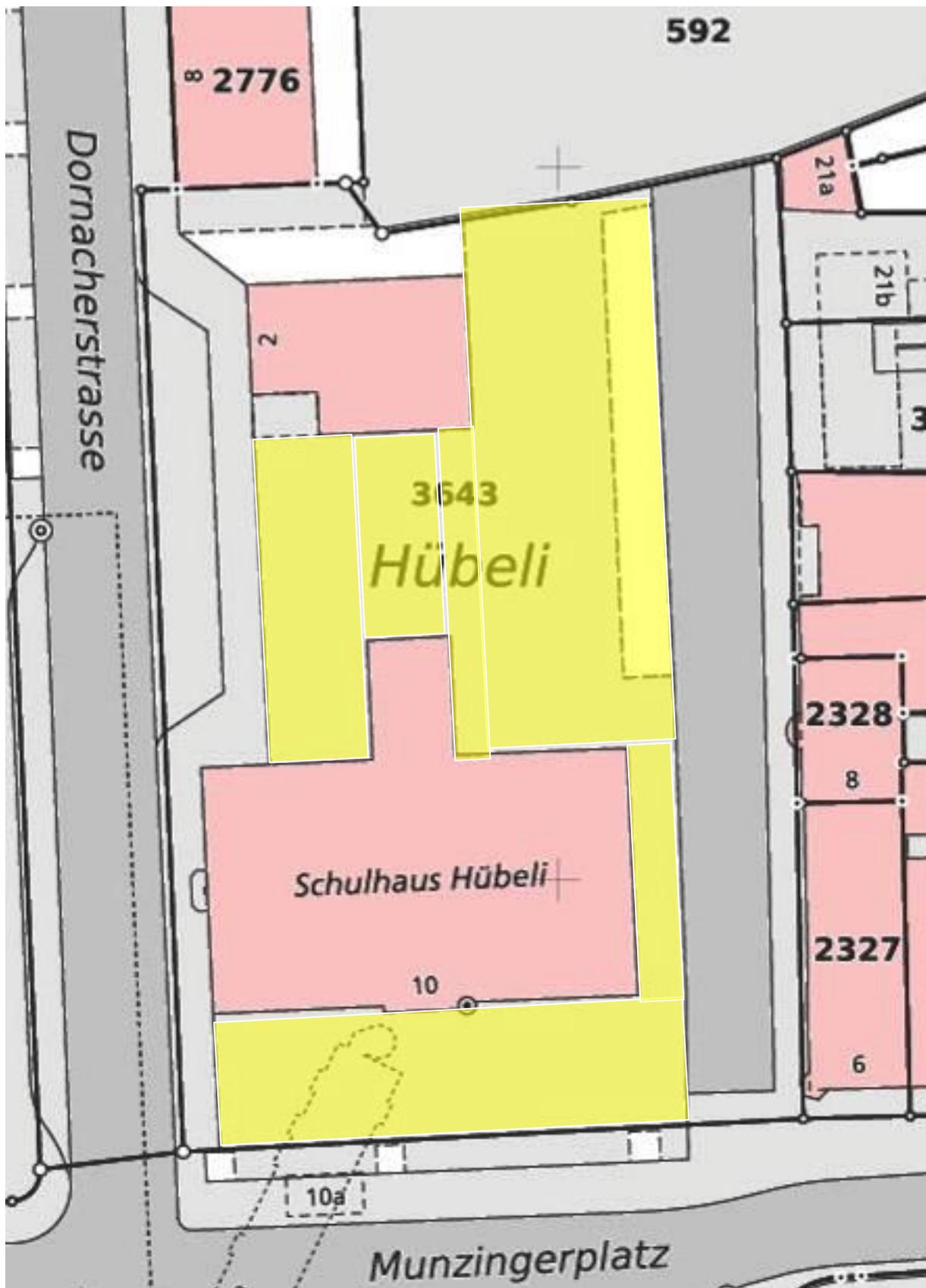
Gelb = Mietobjekt
Blau = Mitbenutzung



Gelb = Mietobjekt
Blau = Mitbenutzung



Mietobjekt Pavillon (Dornacherstrasse 2)



Aussenareal / Gelb = Mietobjekt