

Raumbedürfnisse des Heilpädagogischen Schulzentrums Thal-Gäu; Bewilligung der jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages in der Liegenschaft der VEBO

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 5. Mai 2025, RRB Nr. 2025/713

Zuständiges Departement

Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommissionen

Finanzkommission
Bildungs- & Kulturkommission

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	3
1. Ausgangslage.....	5
1.1 Einleitung.....	5
1.2 Entwicklung der Anzahl von Schüler/-innen und Auswirkungen auf Raumbedarf sowie Immobilien.....	5
1.3 Region 4: Thal-Gäu	6
2. Erwägungen	7
2.1 Strategische Planung HPSZ.....	7
2.2 VEBO, Staadackerstrasse 15, Oensingen - Neues Mietverhältnis	7
3. Auswirkungen.....	7
3.1 Finanzielle Auswirkungen	7
3.2 Dauer des Mietverhältnisses	7
3.3 Mieterausbau.....	7
3.4 Mobiliar und ICT-Kosten.....	7
3.5 Unterhalt	8
3.6 Budgetierung.....	8
4. Rechtliches	8
5. Antrag.....	8
6. Beschlussesentwurf.....	9

Beilage

Mietvertrag VEBO Oensingen

Kurzfassung

Im Zusammenhang mit den Raumbedürfnissen der Heilpädagogischen Schulzentren (HPSZ) hat der Kantonsrat am 8. Mai 2024 bereits zwei Beschlüsse gefasst (SGB 0021/2024 und SGB 0022/2024). Es betrifft die Standorte Olten, Schulhaus Hübeli und Balsthal, Rainweg 8. Ein weiterer Beschluss 2025 bezüglich Schul- und Büroräume Von Rollstrasse 1 in Olten wurde am 29. Januar 2025 (SGB 0164/2024) gefasst.

Aufgrund der wachsenden Anzahl von Schüler/-innen müssen in der Region 4 Thal-Gäu in Oensingen erneut kurzfristig Räumlichkeiten bereitgestellt werden. Zu diesem Zweck hat das Hochbauamt (HBA) im Auftrag des Departementes für Bildung und Kultur (DBK) geeignete Standorte evaluiert. In Absprache mit dem Volksschulamt (VSA) wurde der Standort Staadackerstrasse 15 in Oensingen als der geeignetste Standort festgelegt. Vorliegend geht es um einen neuen Mietvertrag mit der VEBO am Standort Staadackerstrasse 15, Oensingen, für den Raumbedarf des HPSZ Balsthal (510'300 Franken/Jahr).

Langfristig arbeiten das VSA und das HBA an einer nachhaltigen Gesamtlösung für die Region Balsthal, weil aufgrund der Hochrechnung des VSA ab 2035 mit 18 Klassen gerechnet werden muss.

Gemäss optiSO+ ist der Unterricht für Schüler/-innen der Bedarfsstufe 1 durch den Kanton zu gewährleisten. Mit dem Mietvertrag für das Gewerbehaus, Rainweg 8, Balsthal, konnte der Schulraumbedarf des HPSZ Thal-Gäu für das Schuljahr 2024/2025 gedeckt werden. Ab dem Schuljahr 2025/2026 braucht es aber Platz für 15 Klassen, ab 2026 für 16 Klassen (bisher 13 Klassen).

Mit dem Abschluss dieses Mietvertrages stehen dem HPSZ Balsthal Räume für die Entlastung des Hauptgebäudes in Balsthal sowie Ersatz für wegfallende Schulräume in Herbetswil und Balsthal zur Verfügung.

Neben den zusätzlichen Klassenräumen für vier weitere Klassen sind für das HPSZ Thal-Gäu Spezialräume wie Werkraum, Mittagstisch, Therapiezimmer, Büroflächen für Besprechungsräume sowie die Bereichsleitung unabdingbar.

Die VEBO Oensingen kann in der Liegenschaft Staadackerstrasse 15 in Oensingen das 2. Obergeschoss ab Juli 2025 und zusätzlich das 1. Obergeschoss ab Juli 2026 vermieten. Diese Liegenschaft ist in unmittelbarer Nähe zum Hauptstandort der VEBO und eignet sich optimal für die Erweiterung des HPSZ Thal-Gäu. Sie bietet Platz für die fehlenden Klassenzimmer, Spezialräume, die nötige Bürofläche und genügend Aussenfläche als Pausenraum. Zudem können die Infrastrukturen der VEBO (Turnhalle, Mittagstisch und Schwimmbad) mitgenutzt werden.

Für die optimale betriebliche Organisation des HPSZ Thal-Gäu ist es unerlässlich, dass mit der VEBO Oensingen ab 1. Juli 2025 für das 2. Obergeschoss sowie ab dem 1. Juli 2026 für das 1. Obergeschoss ein Mietvertrag vom 1. Juli 2025 unbefristet mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten abgeschlossen werden kann.

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 die Sicherstellung von Raumbedürfnissen der Heilpädagogischen Schulzentren (HPSZ).

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 Teilrevision des Volksschulgesetzes vom 14. September 1969 (VSG; BGS 413.111) 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) wurden 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, Zielsetzungen des Unterrichts und der ergänzenden Förder- sowie Therapiemassnahmen. Die Angebote für Schüler/-innen der Bedarfsstufe 1 (Angebote in der kantonalen Versorgungsstruktur) umfassen die 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 von optiSO+ die Liegenschaftsentwicklung und die Massnahmen in den Versorgungsregionen der Bedarfsstufe 1 genehmigt. Basierend auf den Prognosen zur Entwicklung der Anzahl von Schüler/-innen 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.

Mit Kantonsratsbeschluss Nr. SGB 0022/2024 vom 8. Mai 2024 hat der Kantonsrat dem Mietvertrag für das Gewerbehaus, Rainweg 8 in Balsthal, zugestimmt (138'420 Franken/Jahr). Dieser Mietvertrag ist unbefristet abgeschlossen.

Weil sich die Anzahl von Schüler/-innen weiterhin erhöht und bestehende Mietobjekte wegfallen, müssen ab dem Schuljahr 2025/2026 weitere Schulräume inkl. Büroräume für die Lehrerschaft bereitgestellt werden.

1.2 Entwicklung der Anzahl von Schüler/-innen und Auswirkungen auf Raumbedarf sowie Immobilien

Die Umstellung auf sämtliche Angebote der Bedarfsstufe 1 (Bereiche Kognition, Verhalten, Integrative sonderpädagogische Massnahmen [ISM] und befristete Spezialangebote) also des Grundangebotes (optiSO+) kann aktuell nicht an allen HPSZ-Standorten umgesetzt werden. Ab

dem Schuljahr 2024/2025 müssen in Balsthal, Olten und Solothurn zusätzliche Klassen eröffnet werden, um den Bedarf abzudecken. Aktuell müssen Kinder, welche gemäss der neuen regionalen Verteilung dem HPSZ zugewiesen sind, an private Anbieter verteilt werden.

An den verschiedenen Standorten sieht die Situation wie folgt aus:

In Breitenbach werden nach wie vor keine grossen Veränderungen erwartet. Das HPSZ Solothurn verfügt mit dem Schulhaus an der Heidenhubelstrasse 10, Inbetriebnahme ab dem Schuljahr 2024/2025, mittelfristig über genügend Raumreserven.

An den Standorten Balsthal und Olten ist die errechnete Zunahme (durchschnittliche Zuweisungen der letzten Jahre sowie Wachstum in den entsprechenden Gemeinden) der untenstehenden Tabelle zu entnehmen. Ab dem Schuljahr 2025/2026 fehlen an beiden Standorten die nötigen Flächen, sodass ab dem Jahr 2025 weitere Mietverträge abgeschlossen werden müssen.

1.3 Region 4: Thal-Gäu

Mit Beschluss Nr. SGB 123c/2013 vom 28. August 2013 hat der Kantonsrat dem Kauf der Liegenschaft GB Balsthal Nr. 1309 (Falkensteinerstrasse 20) ins Verwaltungsvermögen zugestimmt. Auf Beginn des Schuljahres 2015/2016 wurden mit einem Erweiterungsbau vier zusätzliche Unterrichtsräume gebaut. Um die wachsende Anzahl von Schüler/-innen unterzubringen, mussten für die Region 4 zusätzliche Räume gemietet werden. Das Mietobjekt Rainweg 3 fällt auf Schuljahr 2025/2026 und das Mietobjekt Herbetswil auf Schuljahr 2026/2027 weg. Für das Schuljahr 2024/2025 müssen somit vier und ab Schuljahr 2025/2026 total sieben weitere Klassen untergebracht werden.

Gebäude	Objekt	Kapazität
Falkensteinerstrasse 20, Balsthal	Objekt gehört dem Kanton Verfügt aber nicht über genügend Raumreserven	6 Klassen
Rainweg 3, Balsthal	Mietobjekt Eigenbedarf der Gemeinde ab Schuljahr 2025/2026	1 Klasse
Herbetswil	Mietobjekt Eigenbedarf der Gemeinde ab Schuljahr 2026/2027	3 Klassen
Rainweg 8, Balsthal	Mietobjekt Im Erdgeschoss + 1. Obergeschoss	4 Klassen aktuell 3 Klassen
Staadackerstrasse 15, Oensingen	Mietobjekt 1. + 2. Obergeschoss Ersatz für Rainweg 3 und Herbetswil ab Schuljahr 2026/2027	4 Klassen ab 1. Juli 2025 8 Klassen ab 1. Juli 2026 Möglichkeit Erhöhung auf 18 Klassen (Bedarfsdeckung geplant bis im Jahr 2035)

2. Erwägungen

2.1 Strategische Planung HPSZ

Mit den stetig wachsenden Schülerzahlen steigt auch der Bedarf an Schulräumen. Für die Standorte des HPSZ in der Region 4, Thal-Gäu, muss kurzfristig zusätzliche Fläche angemietet werden, damit der Raumbedarf für das Schuljahr 2025/2026 gedeckt werden kann.

Langfristig arbeiten das VSA und das HBA an einer nachhaltigen Gesamtlösung für die Region 4, Thal-Gäu, weil aufgrund der steigenden Anzahl Schüler/-innen ab 2035 mit 18 Klassen gerechnet werden muss.

2.2 VEBO, Staadackerstrasse 15, Oensingen - Neues Mietverhältnis

Die VEBO Oensingen kann in der Liegenschaft Staadackerstrasse 15 in Oensingen das 1. und 2. Obergeschoss an das HPSZ Thal-Gäu vermieten. Die neue Mietfläche kann mit geringen baulichen Anpassungen zu notwendigen Schulzimmer-, Besprechungs- und Büroräumen umgenutzt werden. Die Nähe zu der Regelschule der Gemeinde Oensingen sowie zur Infrastruktur der VEBO Oensingen bietet ideale Voraussetzungen für die HPSZ. Dadurch profitieren die Schüler/-innen von der vorhandenen Infrastruktur. Für die Schulleitung sowie die Lehrpersonen verbessern sich die Arbeitsbedingungen massiv.

Im 2. Obergeschoss werden die Schulzimmer realisiert, welche durch die wachsende Anzahl von Schüler/-innen ab Schuljahr 2025 sowie Ersatz für den Schulraum Rainweg 3 in Balsthal benötigt werden. Im 1. Obergeschoss sollen ab dem Schuljahr 2026 die Klassen integriert werden, welche aktuell in Herbetswil untergebracht sind. Der Standort Herbetswil steht wegen Eigenbedarf der Primarschulen hinteres Thal Herbetswil ab dem Schuljahr 2026/2027 nicht mehr zur Verfügung.

3. Auswirkungen

3.1 Finanzielle Auswirkungen

Die Bruttomiete für die Räumlichkeiten in der VEBO Oensingen, Staadackerstrasse 15 in Oensingen, beträgt ab 2027 510'300 Franken/Jahr. Die Nebenkosten betragen 72'000 Franken/Jahr. Der Nettomietzins beträgt 438'300 Franken/Jahr bzw. 230 Franken/m²/Jahr für die Schul- und Büroräume, 30 Franken/m²/Jahr für die Aussenflächen sowie pro Parkplatz 900 Franken/Jahr.

3.2 Dauer des Mietverhältnisses

Der Mietvertrag wird vom 1. Juli 2025 unbefristet mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten abgeschlossen.

3.3 Mieterausbau

Die notwendigen Mieterausbauten werden von der Vermieterin finanziert und sind im Mietzins abgegolten.

3.4 Mobiliar und ICT-Kosten

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

3.5 Unterhalt

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

3.6 Budgetierung

Die Kosten für die Nettomiete (2025 für sechs Monate: 111'150 Franken / ab 2026: sechs Monate für 2. Obergeschoss, ab 1. Juli 2026 Totalbetrag: 330'300 Franken/Jahr, ab 2027 438'300 Franken/Jahr) gehen zu Lasten des Hochbauamtes. Sie sind im Globalbudget HBA 2024 bis 2026 nicht berücksichtigt und müssen zu gegebener Zeit mittels Zusatz- sowie Nachtragskredit bewilligt werden.

Die Nebenkosten (2025 für sechs Monate: 18'000 Franken / ab 2026: sechs Monate für 2. Obergeschoss, ab 1. Juli 2026 Totalbetrag 54'000 Franken, ab 2027 Total 72'000 Franken/Jahr) gehen zu Lasten HPSZ Volksschulamts. Sie sind im Globalbudget Volksschule 2025 bis 2027 berücksichtigt und im Voranschlag 2025 budgetiert.

4. Rechtliches

Die Mietausgaben von jährlich 510'300 Franken 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 50'000 Franken 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

Sandra Kolly
Frau Landammann

Andreas Eng
Staatsschreiber

6. **Beschlussesentwurf**

Raumbedürfnisse des Heilpädagogischen Schulzentrums Thal-Gäu; Bewilligung der jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages in der Liegenschaft der VEBO

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. Mai 2025 (RRB Nr. 2025/713), beschliesst:

Der Mietlösung für das HPSZ Thal-Gäu in der VEBO-Genossenschaft, Staadackerstrasse 15, Oensingen, wird zugestimmt.

1. Den jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages zwischen der VEBO-Genossenschaft und dem Staat Solothurn, vertreten durch das Hochbauamt, Abteilung Planen, von 129'150 Franken im 2025 (für 6 Monate), von 384'300 Franken im 2026 und von 510'300 Franken ab 2027 wird zugestimmt.
2. Die Kosten für die Nettomiete gehen zu Lasten des Globalbudgets HBA. Die Nebenkosten gehen zu Lasten des Globalbudgets Volksschule.
3. Der Regierungsrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Im Namen des Kantonsrates

Präsident

Ratssekretär

Dieser Beschluss unterliegt nicht dem Referendum.

¹⁾ BGS 115.1.

²⁾ BGS 126.1.

Verteiler KRB

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement/Departementscontroller

Hochbauamt

Departement für Bildung und Kultur

Volksschulamt

Finanzdepartement

Amt für Finanzen

Kantonale Finanzkontrolle

Parlamentscontroller

Parlamentsdienste

Mietvertrag für Geschäftsräume

1. Vertragsparteien

Eigentümer/Vermieter	VEBO-Genossenschaft Werkhofstrasse 8 4702 Oensingen
Mieter	Staat Solothurn vertr. d. Kantonales Hochbauamt
Adresse	Werkhofstrasse 65 4509 Solothurn
Telefonnummer	

(mehrere Mieter haften für die Pflichten aus dem Mietvertrag solidarisch)

2. Mietsache

Liegenschaft Liegenschaft Staadackerstrasse 15, 4702 Oensingen

Mietobjekte Räumlichkeiten 1. + 2. Obergeschoss
Aussenplatz Staadackerstrasse 15

Die Mietflächen sind in den beiliegenden Plänen (Beilage 1), welche integrierender Bestandteil des Vertrages bilden. Eine allfällige Abweichung der in den Plänen angegebenen Mietflächen von den tatsächlichen Verhältnissen begründet weder für den Vermieter noch für den Mieter einen Anspruch auf Änderung des Mietzinses.

Benützungsort Heilpädagogisches Sonderschul-Zentrum HPSZ

Mitbenutzung Treppenhaus und Liftanlagen

Ausbaustandard Fertig ausgebaut und bezugsfertig nach Anforderungen HPSZ

3. Mietbeginn, Dauer und Kündigung

Mietbeginn 1. Juli 2025 bzw. 1. Juli 2026

Kündigung Auf Ende jedes Monats mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten.

4. Mietzins, Nebenkosten und Zahlungstermine

Ab 1. Juli 2025 bis 30. Juni 2026

Objekte	Mietbeginn	Einheit	Einheitspreis	Betrag in CHF
2. Obergeschoss	1. Juli 2025	900 m ²	230.00 CHF/m ²	207'000.00
Aussenfläche	1. Juli 2025	300 m ²	30.00 CHF/m ²	9'000.00
Aussenparkplätze	1. Juli 2025	7 Stück	900.00 CHF/Stk	6'300.00
Nettomiete pro Jahr				222'300.00
Heiz- und Nebenkosten	Pauschal	900 m ²	40.00 CHF/m ²	36'000.00
Bruttomiete Jahr				258'300.00
Zahlbar vierteljährlich im Voraus				64'575.00

Ab 1. Juli 2026

Objekte	Gültig ab	Einheit	Einheitspreis	Betrag in CHF
1.- Obergeschoss	1. Juli 2026	900 m2	230.00 CHF/m2	207'000.00
2. Obergeschoss	1. Juli 2026	900 m2	230.00 CHF/m2	207'000.00
Aussenfläche	1. Juli 2026	600 m2	30.00 CHF/m2	18'000.00
Aussenparkplätze	1. Juli 2026	7 Stück	900.00 CHF/Stk	6'300.00
Nettomiete pro Jahr				438'300.00
Heiz- und Nebenkosten	Pauschal	1'800 m2	40.00 CHF/m2	72'000.00
Bruttomiete Jahr				510'300.00
Zahlbar vierteljährlich im Voraus				127'575.00

5. Mieterausbauten

- 5.1. Will der Mieter Erneuerungen oder Änderungen an der Mietsache vornehmen, hat er dafür vorgängig die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen (Art. 260a Abs. 1 OR). Anderslautende schriftliche Vereinbarungen im konkreten Einzelfall vorbehalten, erteilt der Vermieter eine allfällige Zustimmung nur unter dem ausdrücklichen Vorbehalt, dass der Mieter auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrages und auf eigene Kosten den früheren Zustand wiederherstellt (Art. 260a Abs. 2 OR). Im gleichen Umfang wird auch jede Entschädigungspflicht für durch den Mieter geschaffene Mehrwerte (Art. 260a Abs. 3 OR) wegbedungen.

6. Heiz- und Nebenkosten

- 6.1. Heiz- und Nebenkosten sind gemäss Ziffer 4 pauschal:
- Heizkosten gemäss Art. 5 VMWG
 - Allgemeinstrom
 - Wasser-, Abwasser- und Kläranlagengebühren (inkl. Grundgebühr)
 - Reinigung von Abwasserleitungen
 - Wasseraufbereitung: Salz, Filter, Wartung und Service
 - Gebühren für Kehrrichtabfuhr (eine allfällige Sackgebühr geht in jedem Fall direkt zu Lasten der Mieterin)
 - Hauswartung inkl. Verbrauchsmaterial für gebäudebezogene Arbeiten
 - Umgebungspflege inkl. Verbrauchsmaterial
 - Schneeräumungskosten
 - Kabelfernsehen und -radio sowie anderweitige gemeinschaftliche Empfangsanlagen: Benützungsggebühr, Wartung und Service
 - Wartungsarbeiten und Serviceabonnemente inkl. technisches Verbrauchsmaterial für Lift, Hebebühnen, Kran-anlagen, Tür- und Toranlagen, Alarm-, Klima-, Lüftung, Brandmelde- und Sprinkleranlagen, Feuerlöscher usw.

7. Sicherheitsleistung

Auf die Leistung eines Mietzinsdepots wird verzichtet.

8. Mietzinsberechnung

Berechnungsgrundlagen	Hypothekarzinzsatz 1.75 %
	Landesindex der Konsumentenpreise 107.5 Punkte, Stand August 2024 (Dez. 2020 = 100)
	Kostenstand August 2024

9. Mietzins- und Nebenkostenanpassungen sowie andere Vertragsänderungen

- 9.1. Mietverträge ohne feste Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren:
Beabsichtigt der Vermieter den im Mietvertrag vereinbarten Mietzins oder die Nebenkosten zu erhöhen oder andere Vertragsbestimmungen zu ändern, so hat er dem Mieter ohne Androhung einer Kündigung das Ausmass und den Zeitpunkt der Inkraftsetzung bekanntzugeben und zu begründen. Mietzins- und Nebenkostenanpassungen sowie andere Vertragsänderungen sind nur auf jene Termine zulässig, auf die der Vertrag auch gekündigt werden könnte.
Die gesetzlich einzuhaltenden Fristen für Mietzinserhöhungen sind zu beachten. Die Mitteilung muss mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist dem Mieter zugestellt sein. Es ist das amtliche Formular zu verwenden.

10. Untermiete, Abtretung der Miete

- 10.1. Dem Mieter sind ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters untersagt:
- Untermiete, Abtretung der Miete;
- 10.2. Stimmt der Vermieter der Untermiete zu, so haftet der Mieter dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.
Wird das eine oder andere stillschweigend geduldet, so erfolgt dies nur auf Zusehen hin.
Dem Vermieter steht es zu, jederzeit unter Einhaltung einer den Umständen angemessenen Frist seine schriftlich und auf Zusehen hin erteilte Zustimmung auf ein Monatsende zu widerrufen, sofern die mit der Zustimmung verbundenen Auflagen verletzt werden, sich Übelstände ergeben oder begründete Reklamationen von Mitbewohnern vorliegen.

11. Verhältnis zum Obligationenrecht

- 11.1. In allen Fällen, über welche sich dieser Vertrag nicht ausspricht, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechtes, die Gerichtspraxis und der Ortsgebrauch.

12. Schlussbestimmungen

- 12.1. Die nachstehenden Beilagen bilden integrierende Bestandteile des Mietvertrages. Der Vermieter behält sich das Recht vor an der Hausordnung Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen oder im Einzelfall geringfügige Abweichungen zu gestatten.

Beilagen:

1. Grundrisspläne

Für alle Streitigkeiten aus diesem Mietvertrag gilt als **Gerichtsstand** der **Ort der gemieteten Sache**.

Der Mietvertrag wird 2-fach ausgestellt: 1 Exemplare Vermieter/Eigentümer, 1 Exemplar Mieter

Der Vertrag ist erst mit der Unterzeichnung aller Parteien rechtsgültig.

Oensingen, _____

Solothurn, _____

Der Vermieter:

Vebo-Genossenschaft

Der Mieter:

Staat Solothurn
vertr. durch Hochbauamt
Werkhofstrasse 65
4509 Solothurn

Marc Eggimann
CEO

Beat Gerber
Geschäftsbereichsleiter
Finanzen & Infrastruktur

René Hess
Projektleiter Abt. Planen

Daniel Born
Leiter Infrastruktur

ENTWURF