

Winterthur, 26. Februar 2025  
Parl-Nr. 2025.32

An das Stadtparlament

## Winterthur

Verpflichtungskredit von jährlich wiederkehrend 480 000 Franken für die Miete eines Dreifach-Kindergartens mit Betreuung und Bewegungsraum an der Pflanzschulstrasse 44 und von einmalig 330 000 Franken für Ausstattung und Mobiliar

---

### Antrag:

1. Für die Miete der Räumlichkeiten an der Pflanzschulstrasse 44 für einen neuen Dreifach-Kindergarten mit Betreuung und Bewegungsraum wird ein Verpflichtungskredit von jährlich wiederkehrend 480 000 Franken bewilligt. Der Betrag wird mit dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung indiziert und dem Globalkredit der Produktegruppe 510 Erfolgsrechnung belastet.
2. Für den Umzug und die Erstaussattung der Kindergärten samt Betreuung und Hauswartung wird ein Verpflichtungskredit von 330 000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 5019560, bewilligt. Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die durch Teuerung und MWST bedingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist der 16.07.2024.

### Weisung:

#### I. Zusammenfassung

---

Aufgrund des Bevölkerungswachstums gibt es im Stadtgebiet Inneres Lind und Altstadt deutlich mehr Schulkinder. Die Umnutzung von Gewerbeflächen zu Wohnraum in der Altstadt beschleunigt das Wachstum zusätzlich. Gemäss Prognose fehlen in diesem Gebiet ab dem Schuljahr 27/28 6 Primarschulzimmer und 3 Kindergartenzimmer sowie diverse Nebenräume. Zudem fehlen rund 1 000 m<sup>2</sup> fest zugeteilte Betreuungsfläche für die schulergänzende Betreuung.

Mit dem Neubau des Hauptsitzes der Swica an der Römerstrasse wurden diverse Liegenschaften der Swica frei. Im Januar 2024 konnte die Abteilung Schulbauten die freiwerdenden Objekte für eine mögliche schulische Nutzung besichtigen. Die Liegenschaft an der Pflanzschulstrasse 44 wurde als geeignetes Objekt für die Volksschule erachtet, worauf eine Machbarkeitsstudie durch die Swica in Auftrag gegeben wurde. Mittels eines «Letter of Intent» (LoI) konnte sich das Departement Schule und Sport (DSS) die Exklusivität für das Objekt sichern, so dass andere Mietinteressenten ausgeschlossen wurden.

Damit ein möglichst rascher Bezugstermin realisiert werden kann, ist es erforderlich, den Genehmigungsprozess durch das Parlament parallel zur Ausarbeitung des Projektes zu gestalten. Damit dies möglich wird, wurde ein Nachtrag zum «Letter of Intent» unterzeichnet, welcher die Folgekosten bei einer Ablehnung der Weisung durch das Parlament regelt. Die maximalen Kosten belaufen sich auf 75 000 Franken für die Hälfte der bisherigen Planungsleistungen.

Die jährlichen Mietkosten inkl. Nebenkosten belaufen sich auf rund 480 000 Franken. Darin enthalten sind auch alle für die schulische Nutzung notwendigen baulichen Anpassungen am Objekt und in der Umgebung. Die Mietkosten sind mit dem Budget 2025 in der Erfolgsrechnung ab dem Jahr 2026 eingestellt.

Für den Umzug der provisorischen Kindergärten im Schulhaus Geiselweid und für die Erstausstattung des dritten Kindergartens, der Nebenräume, der Aussenspielgeräte sowie für die Hauswartung/Reinigung, Signaletik und der IT-Infrastruktur sind einmalige Investitionen notwendig. Die entsprechenden Kosten in der Höhe von 330 000 Franken werden dem Investitionskredit 5019560 belastet und ins Budget 2026 aufgenommen.

Der Baubeginn seitens Vermieter ist ab Juli 2025 geplant und soll Anfangs 2026 für einen Bezug in den Sportferien 2026 abgeschlossen sein.

## **II. Detaillierte Ausführungen**

---

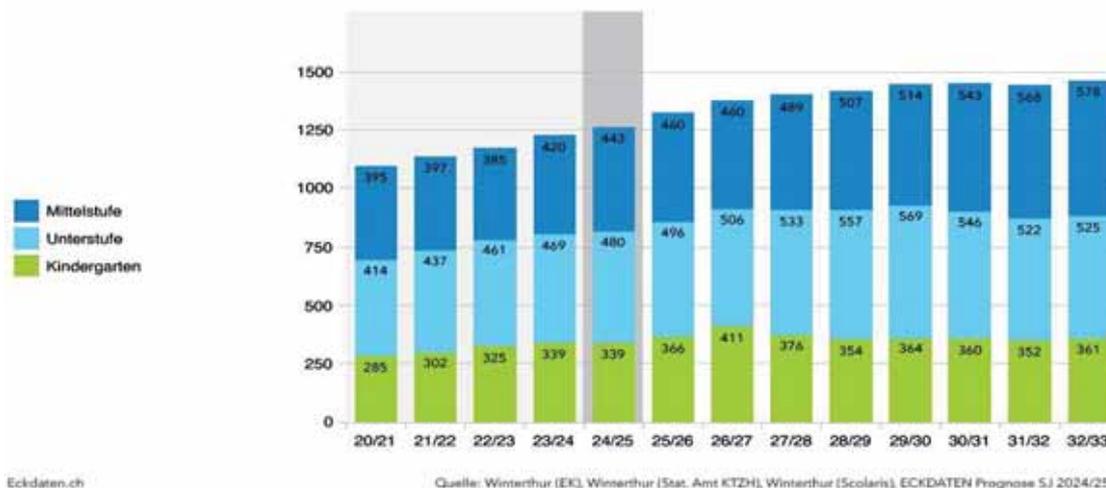
### **1. Ausgangslage**

#### **Prognose und Schulraumkapazität**

Die Stadt Winterthur wächst konstant und so steigt auch die Anzahl der Schülerinnen und Schüler in der Volksschule. Das Schuljahr 24/25 wurde mit einem neuen Höchststand von 12610 Schülerinnen und Schüler in der Volksschule Winterthur gestartet. Diese werden in 634 Klassen unterrichtet. Dies sind 73 Klassen mehr als noch vor 6 Jahren. Auch in den kommenden Jahren wird sich gemäss aktueller Prognose dieser Trend fortsetzen. So wird bis in 10 Jahren ein Bedarf von 60 bis 90 zusätzlichen Klassenzimmer prognostiziert.

Das Monitoring von Eckhaus prognostiziert für die Prognoseeinheit Stadt ein starkes Wachstum der Schülerzahlen auf Stufe Kindergarten und Primarschule. Ein Faktor für diese Zunahme der Schülerinnen und Schüler ist durch die Zunahme von Wohnraum in der Altstadt durch die Umnutzung von Gewerbeflächen begründet. Gemäss aktueller Prognose werden hier ab dem Schuljahr 27/28 rund 6 Primarschulzimmer und 3 Kindergartenzimmer sowie diverse Nebenräume fehlen. Zudem wird ein Bedarf von ca. 1 000m<sup>2</sup> fest zugeteilter Betreuungsfläche für die schulergänzende Betreuung prognostiziert. Aufgrund dieser Zunahme der Anzahl Klassen fehlt auch eine Turnhalle.

Schüler:innen	Total	1094	1136	1171	1228	1262	1449
Mittelstufe		395	397	385	420	443	543
Unterstufe		414	437	461	469	480	546
Kindergarten		285	302	325	339	339	360



Die Abteilung Schulbauten ist seit über 3 Jahren auf der Suche nach geeigneten Objekten im Gebiet Lind. Da die Schule auch einen Aussenraumbedarf hat, ist die Verfügbarkeit von Objekten im Gebiet sehr eingeschränkt bzw. nicht gegeben. Auch in Zusammenarbeit mit dem Bereich Immobilien des Finanzdepartements konnte kein geeignetes Objekt im Verwaltungsvermögen gefunden werden. Bereits auf das Schuljahr 2024/2025 musste im Gebiet Lind ausserordentlich eine zusätzliche Kindergartenklasse eröffnet werden. Da aktuell kein freier Schulraum zur Verfügung steht, musste eine temporäre Notlösung organisiert werden, die aber höchstens bis Sommer 2026 bestehen kann, sofern der Bauausschuss dem Antrag zur Verlängerung der Provisorien zustimmen wird.

### **Objekt Swica und Machbarkeit**

Mit dem Neubau des Hauptsitzes der Swica an der Römerstrasse werden diverse Liegenschaften der Swica frei. Im Januar 2024 konnten die freiwerdenden Objekte (Pflanzschulstrasse 44, Römerstrasse 34, Römerstrasse 36, Römerstrasse 38 und Palmstrasse 26b) durch die Abteilung Schulbauten im Hinblick auf eine mögliche schulische Nutzung durch die Volksschule besichtigt werden.

Das Objekt an der Pflanzschulstrasse 44 wurde als geeignetes Objekt angesehen. Die Objekte Römerstrasse 34 + 36 sind aufgrund des Denkmalschutzes und der Raumaufteilung für eine schulische Nutzung nicht geeignet. Das Objekt Römerstrasse 38 wird leider erst zu einem späteren Zeitpunkt ganz oder nur teilweise frei. Das Objekt Palmstrasse 26b ist für die Kleingruppenschulen (KGS) interessant.

Eine erste Prüfung durch die Abteilung Schulbauten hat ergeben, dass sich das Objekt an der Pflanzschulstrasse 44 für einen Dreifach-Kindergarten mit Betreuungs- und Bewegungsraum eignen könnte. Mittels eines «Letter of Intent» konnte sich das DSS die Exklusivität für die Vermietung des Objektes sichern und zusammen mit der Swica eine Machbarkeitsstudie durchführen. Die Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass sich das Objekt gut für einen Dreifach-Kindergarten mit Betreuungs- und Bewegungsraum für Kinder im Alter von 4-9 Jahren eignet. Zudem wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie auch der Schutzbereich des Aussenraumes geklärt, so dass Stadtgrün ein erstes Konzept für die Beispielbarkeit des Aussenraumes erstellen konnte.

### **Konkrete Raumnutzung**

Es ist die Absicht, die beiden Kindergarteneinheiten im Schulhaus Geiselweid plus den neuen dritten Kindergarten zukünftig im Mietobjekt unterzubringen. Die so freiwerdenden Räume im Schulhaus Geiselweid können nach dem Auszug der Kindergärten wieder vollumfänglich der Primarschule zugeteilt werden, da es ab Schuljahr 26/27 neue Klasseneröffnungen im Einzugsgebiet auf der Stufe Primar geben wird.

Die Schule Geiselweid verfügt zurzeit über keine Räume für die schulergänzende Betreuung auf der Anlage und weicht in das Gebäude 'Alte Feuerwehr' des Bereichs Immobilien aus, welches von der Fläche her viel zu klein ist. Die Flächen an der Pflanzschulstrasse 44 können diesen Mehrbedarf an Betreuungsräumen auffangen.

Das Einzugsgebiet vom Mietobjekt erstreckt sich von der Eulach bis zum Kantonsspital und ist in Kombination mit dem Standort Kindergarten Inneres Lind zu betrachten.

Somit ermöglicht das Mietobjekt an der Pflanzschulstrasse und die Rochade mit dem SH Geiselweid den dringend benötigten zusätzlichen Schulraum der nächsten Jahre für die Schulstufen Kindergarten, Primar und schulergänzende Betreuung aufzufangen.

## **2. Projekt/Vorhaben**

### **Schul- und Betreuungsraum für den Kindergarten**

Das Ziel der Umnutzung, möglichst viel der bestehenden Bausubstanz zu erhalten, um die Umbaukosten so gering wie möglich zu halten, wurde klar definiert. Das Raumprogramm für einen Dreifach-Kindergarten wird gemäss den kantonalen Empfehlungen und baulichen Standards der Stadt Winterthur erfüllt. Die drei Kindergärten verfügen jeweils über eine Garderobe, einen Hauptraum, eine Puppennische und einen Gruppenraum. Die Gruppenräume sind von der Fläche her etwas kleiner als im Standard. Für die Sonderpädagogik (Logopädie und Deutsch als Zweitsprache) stehen zwei Therapieräume zur Verfügung. Für das Lehrpersonal gibt es einen Aufenthaltsraum mit Teeküche sowie ein kleines Besprechungszimmer für sensible Gespräche. Die Räume für zwei Kindergärten werden im ersten Obergeschoss eingerichtet und für den dritten Kindergarten im zweiten Obergeschoss. Auf jedem Geschoss sind WC-Anlagen für die Lehrpersonen und für die Kinder vorhanden. Alle Geschosse sind über ein Treppenhaus und einen Lift erschlossen.

Für die schulergänzende Betreuung kann die vorhandene Küche mit Lager und angrenzendem Essraum im Erdgeschoss für die drei Kindergartengruppen sowie für einzelne Klassen vom Schulhaus Geiselweid genutzt werden. Ein Aufenthaltsraum steht ebenso zur Verfügung wie ein Ruheraum und WC-Anlagen im Untergeschoss. Weiter wird auch ein Büro für die Betreuungsleitung eingerichtet. Neben dem Eingangsbereich hat es auch Platz für die Garderobe.

### **Sport/Bewegung für Kindergarten**

Für die Kindergärten im Altstadtgebiet (KG Inneres Lind, KG äusseres Lind und neu KG Pflanzschulstrasse) wird ein Bewegungsraum im Untergeschoss eingerichtet, dies zur Entlastung der Sporthallenkapazität im Stadtgebiet. Die kleinen Kinder können gut in einem Bewegungsraum Sport treiben, im Vergleich zur Primarstufe, welche auf eine Sporthalle gemäss BASPO (Ringanlagen und grosse Sportgeräte, etc.) angewiesen sind.

### **Aussenraum für Kindergarten und schulergänzende Betreuung**

Die Lage des Mietobjekt ist nicht direkt an den Strassen, sondern in der Mitte des Grundstücks. Die Kinder können sich so frei um das Gebäude bewegen. Und mit den raumhohen Fenstern

im Erdgeschoss besteht ein grosser Bezug vom Innen- zum Aussenraum. Der heutige Aussenraum ist somit ideal für schulische Nutzungen und wird mit diversen Spielgeräten für ein altersgerechtes Spielen umgestaltet. Zudem bekommt der Aussenraum noch eine Absperrung für die Sicherheit der kleinsten Kinder.

### **3. Kosten**

#### **3.1. Kostenübersicht**

##### Mietkosten (ER)

Für die Miete inkl. Nebenkosten sowie für die Umbauten im Innen- und Aussenbereich werden jährliche Kosten von maximal 480 000 Franken veranschlagt. Die definitiven Mietkosten werden nach Abschluss aller Arbeiten anhand der tatsächlich angefallenen Umbaukosten neu berechnet. Die Projektbeteiligten sind angehalten, wo immer möglich Kosteneinsparungen gegenüber der Grobkostenschätzung aus der Machbarkeitsstudie zu realisieren. Die Bauherrin Swica wird den Mieterausbau zu 90% auf die Miete überwälzen und 10% der Leistungen selber tragen.

##### Mietvertrag

Der Mietvertrag mit seinen Konditionen wurde mit dem Bereich Immobilien des Departments Finanzen geprüft. Der Mietpreis wurde mit der Vermieterin verhandelt und man konnte sich auf ein faires Angebot einigen. Die Konditionen und Vertragsinhalte werden als plausibel beurteilt. Der Mietzins für die Nutzflächen im Erdgeschoss und den beiden Obergeschossen beträgt Fr. 250/m<sup>2</sup>/Jahr, für die Nutzfläche im 1. Untergeschoss mit geringem Tageslichtanteil Fr. 140/m<sup>2</sup>/Jahr und für die Nebennutzfläche im 2. UG Fr. 50/m<sup>2</sup>/Jahr.

Zum Basis-Nettomietzins kommen noch die Umbaukosten inkl. Verzinsung für die schulische Nutzung im Innen- und Aussenbereich von ca. 2 621 425 Franken. Davon übernimmt die Swica 10% auf eigene Kosten. Umgerechnet auf den Mietzins entspricht dies rund 94 371 Franken pro Jahr (ca. 53.- /m<sup>2</sup> pro Jahr). Für die Nebenkosten (Heizung, Warmwasseraufbereitung, Wasser Allgemeinstrom usw.) fallen rund 44 350 Franken für das gesamte Gebäude an.

Der Mietvertrag wird für 20 Jahre abgeschlossen und umfasst auch zwei Optionen auf Verlängerung um jeweils 5 Jahre.

Bezüglich der Räume im 2. Untergeschoss erhält das DSS als Mietern das Recht, diese unterzuvermieten. Dies könnten z.B. als Hobbyräume oder ähnliches der Stadtbevölkerung kostenpflichtig und kostendeckend zur Verfügung gestellt werden. Es wurde von verschiedenen städtischen Stellen bereits Interesse an solchen Räumlichkeiten bekundet. Die Eigentümerin behält sich jedoch das Recht vor, die Flächen im 2. UG für eine zukünftige Heizzentrale für einen allfälligen Quartierwärmeverbund zu beanspruchen. Sollte die Swica von diesem Recht Gebrauch machen, reduziert sich der Mietzins entsprechend.

Bei Ablehnung dieses Antrages und folglich nicht Unterzeichnung des Mietvertrages durch die Stadt Winterthur wird der Vermieterin der Betrag gemäss Letter of Intent in der Höhe von 75 000 Franken für die Hälfte der bisherigen Planungsleistungen geschuldet.

Jährlich wiederkehrende Ausgaben Erfolgsrechnung

(Kosten mit Budget 2025 im FAP 2026-2029 der Produktgruppe 510 eingestellt:

Bezeichnung	Fr.	Betrag inkl. MWST
Miete EG bis 2.OG mit 1 013m2 à 250.-	Fr.	253 250.00
Miete 1.UG mit 528m2 à 140.-	Fr.	73 920.00
Miete 2.UG mit 233m2 à 50.-	Fr.	11 650.00
Parkplätze	Fr.	2 400.00
Akontozahlung Nebenkosten	Fr.	44 350.00
Max. Umlagerung von Um- und Ausbauten inkl. Umgebung	Fr.	87 300.00
Verzinsung und MwSt. von Baukosten	Fr.	7 071.30
<b>Total Verpflichtungskredit, jährlich wiederkehrend</b>	<b>Fr.</b>	<b>479 941.30</b>
<b>Total Verpflichtungskredit, jährlich wiederkehrend, gerundet</b>	<b>Fr.</b>	<b>480 000.00</b>

Kosten für Mobilien (IR)

Die nachfolgend aufgeführten Kosten beruhen auf der Kostenzusammenstellung ELW vom 16.07.2024 und Erfahrungswerten. Massgebender Stichtag ist (16.07.2024).

Bezeichnung	Betrag inkl. MWST / Fr.
Umzugs sowie Erstausstattung der Kindergärten samt Betreuung und Hauswartung	280 000.00
Signaletik	10 000.00
IT-Infrastruktur	10 000.00
Projektreserve	30 000.00
Reserve Stadtrat (Art. 26 VVFH)*	0.00
<b>Total Bruttoinvestition</b>	<b>330 000.00</b>
<b>Total neue Ausgaben</b>	<b>330 000.00</b>
<b>Beantragter Kredit</b>	<b>330 000.00</b>

\*nicht erforderlich

### 3.2 Investitionsfolgekosten- und Erträge

Die Berechnung der Investitionsfolgekosten und -Erträge richtet sich nach den Vorgaben des Kantons Zürich im Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden und den Vorgaben des Finanzamtes über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten. Sie gelten mit der Bewilligung des vorliegenden Verpflichtungskredits als gebundene Ausgabe und werden der Erfolgsrechnung belastet.

Investitionen werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer linear abgeschrieben (§ 26 VGG i.V.m. Anhang 2 Ziff. 4.1 VGG). Beim vorliegenden Investitionsprojekt gelangen die Vorschriften für Mobilien mit einer Abschreibungsdauer von 8 Jahre und einem Abschreibungssatz von 12.5 % zur Anwendung. Die Kapitalverzinsung richtet sich nach dem internen Zinssatz.

Kapitalfolgekosten	Jahre 01 – 08
- Abschreibung Mobilien+Ausstattung: 12,50% der Nettoinvestition (330 000)	41 250.00
- Kapitalzins: 1,50 % auf ½ der Nettoinvestition	2 475.00
Sachfolgekosten	
- 2,0 % <sup>1</sup> der Bruttoinvestition (ohne Landerwerb)	6 600.00
Personalfolgekosten	
- Zusätzliche Personalkosten für Reinigung und Hauswartung	87 000.00
Bruttoinvestitionsfolgekosten	137 325.00
Investitionsfolgeerträge keine	
Nettoinvestitionsfolgekosten	137 325.00
Finanzierungsart	
Durch Steuereinnahmen	100%
In Steuerprozenten: Im Budget 2025 beträgt 1 Steuerprozent Fr. 3.00 Mio.	0.05

### 3.3 Investitionsplanung

Das Vorhaben ist im Budget 2025 wie folgt in der Investitionsplanung des allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt:

Projekt-Nr.	5019560
Projektbezeichnung	Erstausstattung Mietobjekt Pflanzschulstrasse 44

Kostenart	Verpflichtungskredite		Betrag
506012	Büro- und Betriebseinrichtungen, Ausführung	S	330 000.00
<b>Gesamtkredit</b>			<b>330 000.00</b>

Jahr	Kostenart 506012	Gesamtbetrag
2025	300 000.00	300 000.00
Reserven	30 000.00	30 000.00
<b>Total</b>	<b>330 000.00</b>	<b>330 000.00</b>

Die Investitionsplanung ist mit dem Budget 2026 wie folgt anzupassen:

Kostenart	Verpflichtungskredite		Betrag
506012	Büro- und Betriebseinrichtungen, Ausführung	S	330 000.00
<b>Gesamtkredit</b>			<b>330 000.00</b>

Jahr	Kostenart 506012	Gesamtbetrag
2025	0.00	0.00
2026	300 000.00	300 000.00
Reserven	30 000.00	30 000.00
<b>Total</b>	<b>330 000.00</b>	<b>330 000.00</b>

Die Reserven sind in der Jahresplanung nicht enthalten.

<sup>1</sup> Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, Kapitel 5.4.4.

#### **4. Rechtsgrundlagen**

Neue jährlich wiederkehrende Ausgaben über 100 000 Franken bis 800 000 Franken sowie der Verzicht auf Einnahmen in dieser Höhe sind gemäss Art. 20 Abs. 1 lit. f i.V.m. Art. 34 Abs. 2 lit. c der Gemeindeordnung vom Stadtparlament zu bewilligen.

#### **5. Termine**

Der Umbaustart ist ab Sommer 2025 geplant und sollte Anfangs 2026 abgeschlossen sein für einen Bezug in den Sportferien 2026. Der Mietbeginn wird mit der Vertragsunterzeichnung noch definitiv festgesetzt.

#### **6. Schlussbemerkungen**

Mit dem parlamentarischen Beschluss wird die Vorsteherin des Departements Schule und Sport befugt den Mietvertrag zu unterzeichnen.

Das Anmieten der Pflanzschulstrasse 44 für schulische Nutzung ist für den Schulraumbedarf in Gebiet Lind von existentieller Bedeutung. Ohne diese zusätzlichen Räumlichkeiten kann der Schulbetrieb für die Kindergarten- und Primarstufe in nächster Zukunft nicht mehr sichergestellt werden.

*Die Berichterstattung im Stadtparlament ist der Vorsteherin des Departements Schule und Sport übertragen.*

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

#### **Beilagen:**

- Mietvertragsentwurf vom 26.11.2024 inkl. Beilagen
- Offerte ELW vom 16.07.2024

# Mietvertrag für gewerbliche Räume

vom 26.11.2024

*(gelb markierte Stellen sind vor Vertragsunterzeichnung auf den aktuellen Stand zu bringen)*

zwischen

**SWICA Krankenversicherung AG**  
**Römerstrasse 37**  
**8400 Winterthur**  
**CHE-109.337.400**

als Eigentümerin

vertreten durch

**KELLER Immobilien-Treuhand AG**  
**Kompetenzzentrum für Immobilien**  
**Kirchstrasse 1**  
**8304 Wallisellen**

(nachfolgend als Vermieterin bezeichnet)

und

**Stadt Winterthur, Departement Schule und Sport**  
**Pionierstrasse 7**  
**8403 Winterthur**

als Mieterin

(nachfolgend als Mieterin bezeichnet)

Liegenschaft: **Pflanzschulstrasse 44, 8400 Winterthur**

Mietobjekt: **Liegenschaft**

Zur Mitbenützung: -

Mietbeginn: **01.07.2025**

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Mietobjekt/Mietzins</b>	<b>4</b>
1.1	Objektbeschreibung, Flächen, Mietzins	4
1.2	Berechnungsgrundlage	5
1.3	Mehrwertsteueroptierung	5
1.4	Anlagen zur Mitbenutzung	5
<b>2</b>	<b>Verwendungszweck</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Mietbeginn</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Mietdauer</b>	<b>6</b>
4.1	Befristeter Vertrag	6
4.2	Verlängerung der Mietdauer	6
<b>5</b>	<b>Mietzins/Mietzinsanpassungen</b>	<b>6</b>
5.1	Basismietzins bei Vertragsabschluss	6
5.1.1	Fälligkeit des Mietzinses/Zahlungsrückstand	7
5.1.2	Anpassung des Mietzinses nach Mietbeginn	7
5.1.3	Übrige Mietzinsanpassungen	7
5.2	Nebenkosten	8
5.3	Verzugszins	8
5.4	Gebühren Zahlungsverkehr	8
<b>6</b>	<b>Sicherheitsleistung</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Übergabe, Mängel</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Ausbau, Unterhalt, Gebrauch der Mietsache, Rückbau</b>	<b>9</b>
8.1	Ausbau der Mietsache/Bauliche Veränderungen/Unterhalt	9
8.2	Unterhalt des vermietetseitigen Grundausbau	10
8.3	Unterhalt des Mieters	10
8.4	Gebrauch der Mietsache	11
8.5	Gebäudereinigung und Umgebungspflege	12
8.6	Rückbau bei Beendigung des Mietverhältnisses	12
8.7	Firmenschilder, Leuchtreklamen, Beschriftungen, Antennenanlagen	12
<b>9</b>	<b>Bewilligungen / Gebühren / Steuern / Abgaben / Dienstbarkeit</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Gewerbebeschränkung SP Art. 1941</b>	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>Bauhandwerkerpfandrecht</b>	<b>14</b>
<b>12</b>	<b>Untermiete/Übertragung des Mietverhältnisses</b>	<b>14</b>

<b>12.1</b>	<b>Untermiete</b>	<b>14</b>
<b>12.2</b>	<b>Übertragung des Mietverhältnisses</b>	<b>14</b>
<b>13</b>	<b>Vorzeitige Vertragsauflösung</b>	<b>15</b>
<b>14</b>	<b>Rückgabe</b>	<b>15</b>
<b>15</b>	<b>Schadenrisiko</b>	<b>15</b>
<b>16</b>	<b>Verschiedenes</b>	<b>16</b>
16.2	Retentionsrecht	16
16.3	Meldepflicht	16
16.4	Zutrittsrecht der Vermieterin	16
<b>17</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>17</b>
17.1	Vertragsänderungen	17
17.2	Auskunftspflicht	17
17.3	Vertraulichkeit	17
17.4	Salvatorische Klausel	17
17.5	Gerichtsstand/Anwendbares Recht	17
17.6	Vertragsausfertigung	17
17.7	Integrierender Bestandteil des Mietvertrages	17

# 1 Mietobjekt/Mietzins

## 1.1 Objektbeschreibung, Flächen, Mietzins

Die Vermieterin vermietet dem Mieter in eingangs erwähnter Liegenschaft die nachstehend bezeichneten Flächen, deren Lage und Grösse in den beigehefteten Grundrissplänen (Anhang 1) eingezeichnet sind. Der Zustand und die Beschaffenheit des Mietobjektes bei Mietbeginn gelten als Grundausbau. Die in der Folge von der Vermieterin bis zur Übergabe der Mietsache vorgenommenen baulichen Anpassungen (gemäss Präferenzen der Mieterin) wiederum gelten in ihrer Gesamtheit als Mieterausbau (Anhang 5). Allfällige weitere baulichen Veränderungen, welche von der Mieterin direkt ausgeführt/finanziert werden, gelten als übrige Mieterausbauten.

Der Mietzins (Anfangs- bzw. Basismietzins) berechnet sich wie folgt:

Objekt	Stockwerk	Referenz-Nr.	m2 / Anzahl	CHF pro Einheit	CHF pro Jahr	CHF pro Monat
Büro	2. OG	502101000001	240	250.00	60'000.00	5'000.00
Büro	1. OG	502101000001	386	250.00	96'500.00	8'041.67
Büro/Cafeteria	EG	502101000001	387	250.00	96'750.00	8'062.50
Gruppen-/Nebenräume	1. UG	502101990001	528	140.00	73'920.00	6'160.00
Lager	2. UG	502101992001	233	50.00	11'650.00	970.83
Abstellplätze	EG		4	600.00	2'400.00	200.00
<b>Total Nettomietzins</b>					<b>341'220.00</b>	<b>28'435.00</b>
Heiz-/Nebenkosten-Akonto			1'774.00	25.00	44'350.00	3'695.83
Nettozuschlag 4% für Baukostenzuschuss (exkl. MWST) der Eigentümerin (gemäss Grobkostenschätzung WR Architekten / Konzept Stadtgrün / LOI vom Juni 2024), 10% zL. SWICA				2'425'000.00	87'300.00	7'275.00
Nettozuschlag 4% auf Anteil MWST an den Baukosten				196'425.00	7'071.30	589.28
<b>Total Bruttomietzins (Mindestmiete)</b>					<b>479'941.30</b>	<b>39'995.11</b>

Die obigen Flächenangaben (m2) pro Etage werden nach Abschluss des Mieterausbaus anhand von Ausführungsplänen/Baudokumentation des Generalplaners definitiv festgelegt. Basis für die die vorstehend genannte definitive Anpassung der Mietflächen bildet die Nettogeschossfläche (gemäss SIA-Norm 416) exklusive Funktionsflächen (Technikräume). Die Beträge p. a. sind teilweise EDV-bedingt auf- oder abgerundet.

Der Verbindungsgang im 1. UG zur Römerstrasse 38 inkl. dazugehörigem Treppenhaus, über welches das 2. UG der Pflanzschulstrasse 44 erreicht werden kann, gehört nicht zur Mietfläche.

Die Vermieterin behält sich das Recht vor, einzelne oder mehrere Räume im 2. UG für sich zu beanspruchen, sollte sich dafür im Zusammenhang mit der zukünftigen Wärmeversorgung der Liegenschaft (Nutzung als Technik-/Energiezentrale) eine Notwendigkeit ergeben. Wünscht Sie dies, hat sie die Mieterin in schriftlicher Form über Ihre Absichten zu informieren. Die Mieterin verpflichtet sich, die entsprechenden Räumlichkeiten mit einer Frist von 6 Monaten auf das nächste Monatsende nach Erhalt der Mitteilung zu räumen. Der Netto-

Mietzins reduzierte sich in einem solchen Fall per Übergabedatum um die abgetretenen Flächen gemäss obiger Tabelle. Die Mieterin verpflichtet sich weiter zur Berücksichtigung der genannten Kündigungsfrist (6 Monate) bei einer allfälligen Untervermietung der Flächen.

## 1.2 Berechnungsgrundlage

Allfällige Investitionskosten/Baukostenzuschüsse der Vermieterin werden mit einem Kapitalisierungssatz von 4% kapitalisiert und auf den Mietzins umgewälzt. Als Investitionskosten gelten sowohl die effektiven Baukosten wie auch Bauherren- und Projektmanagementkosten (Honorare, Gebühren sowie die Pauschale gemäss Ziff. 4 des Letter of Intent vom Juni 2024, vgl. Anhang 2). Zehn Prozent der genannten Investitionskosten werden nicht überwälzt und gehen zu Lasten der Vermieterin. Der effektive Mietzinszuschlag wird nach Vorliegen der definitiven Bauabrechnung (Anhang 6) im Rahmen eines Nachtrags zum Mietvertrag vereinbart.

Des Weiteren kommen die Parteien separat über das weitere Vorgehen und die gemeinsame Planung des Ausbaus überein.

## 1.3 Mehrwertsteueroptierung

Die Vermieterin behält sich vor, das Mietobjekt während der Dauer des Mietverhältnisses der Mehrwertsteuerpflicht zu unterstellen, und zwar unabhängig von bestehenden Kündigungsfristen und –terminen ("optieren").

Unterstellt die Vermieterin das Mietobjekt der Pflicht zur Entrichtung der Mehrwertsteuer, so zeigt sie dies der Mieterin mindestens einen Monat im Voraus in der gesetzlich vorgeschriebenen Form, derzeit mit amtlichem Formular, an. Die Mieterin 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 dannzumal 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.

Die Mieterin 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.

Solange die Liegenschaft an die Stadt Winterthur vermietet ist, verzichtet die SWICA auf eine Optierung.

## 1.4 Anlagen zur Mitbenutzung

Die Mieterin ist berechtigt, allfällige dem gemeinsamen Gebrauch dienenden Gebäudeteile, Räume und Einrichtungen nach Massgabe der Hausordnung und dieses Vertrages mitzubenuetzen.

## 2 Verwendungszweck

Das Mietobjekt steht der Mieterin zu schulischen und schulergänzenden Zwecken zur Verfügung. Ausnahme bildet hierbei das 2. UG, welches gemäss Ziff. 12.1 auch für ausserschulische Zwecke verwendet werden darf (Untermiete).

Mit dieser Zweckumschreibung wird nur das Benützungsrecht für die Mieterin verbindlich festgelegt, nicht aber der bauliche Zustand des Mietobjektes, den die Vermieterin gemäss Ziff. 8.1 nachstehend herzustellen hat.

Die Mieterin verpflichtet sich, das Mietobjekt nur zum vertraglich vereinbarten Zweck zu gebrauchen. Wesentliche Ausdehnungen, Einschränkungen und/oder Änderungen des Zwecks sind nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet.

### **3 Mietbeginn**

Als Mietbeginn vereinbaren die Parteien den **1. Juli 2025** (nachfolgend "**Mietbeginn**").

Nach erfolgtem Mieterausbau wird der Mieterin die Mietsache in dem in Ziff. 8.1 nachstehend vereinbarten Zustand übergeben.

### **4 Mietdauer**

#### **4.1 Befristeter Vertrag**

Der Vertrag wird als befristeter Vertrag im Sinne von Art. 255 Abs. 2 OR abgeschlossen. Er endet – unter Vorbehalt des nachfolgend geregelten Optionsrechts – ohne dass es einer Kündigung bedarf, am **30.06.2045**. Sollte sich der Mietbeginn infolge eines durch die Eigentümerin oder durch eine von ihr beauftragten Drittpartei verschuldeten Bauverzuges verzögern, verschiebt sich dadurch der Mietbeginn und somit auch das Ende dieses Mietverhältnisses entsprechend.

#### **4.2 Verlängerung der Mietdauer**

Der Mieterin werden zwei Optionen auf Verlängerung des Vertrages um jeweils 5 Jahre zu unveränderten Bedingungen des vorliegenden Vertrages eingeräumt. Will sie davon Gebrauch machen, so hat sie dies der Vermieterin bis spätestens 12 Monate vor Ende der befristeten Mietdauer, also bis am **30.06.2044** bzw. dem **30.06.2049** mit eingeschrieben zugestelltem Brief mitzuteilen.

Nach unbenütztem Ablauf der obgenannten Termine, bis zu welchen die Optionen auszuüben sind, verirken die Optionen. Verzichtet die Mieterin auf die Ausübung der ersten Option, so verirken auch alle weiteren allfällige vereinbarten Optionen.

Sämtliche dem Mieter eingeräumten Optionsrechte stehen nur dem Mieter persönlich zu. Bei Untermiete und Übertragung im Sinne von Art. 262 OR bzw. 263 OR verirket das Optionsrecht.

### **5 Mietzins/Mietzinsanpassungen**

#### **5.1 Basismietzins bei Vertragsabschluss**

Der jährliche Basis-Nettomietzins für das Mietobjekt bei Vertragsabschluss entspricht dem Total Nettomietzins gemäss Ziff. 1.1.

Ab Mietbeginn bis Übergabe des Objekts nach vollendetem Mieterausbau wird der Mieterin der Netto-Mietzins erlassen. Die Nebenkosten sind geschuldet. Der Nettozuschlag für den Baukostenzuschuss sowie die entsprechenden MwSt. gemäss Ziff. 1.1 sind erst ab Übergabe der Fläche geschuldet. Als Zahlungsbeginn des Mietzinses inkl. Nebenkosten und Nettozuschlag Baukostenzuschuss gilt der Monatserste des Monats, in welchem die Objektübergabe stattfindet.

### 5.1.1 Fälligkeit des Mietzinses/Zahlungsrückstand

Der Mietzins samt Nebenkosten ist jeweils im Voraus bis zum Ersten des Monats, bei Quartalsmietzinsen bis zum Ersten des Quartals, zu bezahlen (Verfalltag im Sinne von Art. 102 Abs. 2 OR). Mit Ablauf dieses Tages gerät die Mieterin automatisch in Verzug.

### 5.1.2 Anpassung des Mietzinses nach Mietbeginn

Der Mietzins kann entsprechend der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) angepasst werden und zwar gemäss folgender Formel:

$$\frac{\text{Aktuell gültiger Jahresmietzins netto} \times \text{Indexveränderung seit der letzten Anpassung} \times 80}{\text{LIK bei der letzten Anpassung} \times 80}$$

= Nettomietzinsaufschlag pro Jahr

Die erstmalige Anpassung des Basismietzinses erfolgt erstmals auf den **01.04.2027**. Die Vermieterin ist berechtigt, den Mietzins einmal pro Kalenderjahr auf einen beliebigen Monatsersten anzupassen. Im Übrigen bleiben die jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen vorbehalten.

**Der Anfangsmietzins beruht auf dem Stand vom Mai 2024, 107.7 Punkte. (Basisindex = alter Index für die erste Mietzinsanpassung, Dezember 2020 = 100).**

Die Vermieterin hat der Mieterin die Mietzinsanpassung mindestens einen Monat im Voraus in der gesetzlich vorgeschriebenen Form anzuzeigen. Ein Absinken unter den Basis-Nettomietzins (Ziff. 5.1 vorstehend) wird ausgeschlossen.

### 5.1.3 Übrige Mietzinsanpassungen

Investitionen für wertvermehrende Aufwendungen, Mehrleistungen der Vermieterin, Kosten für umfassende Überholungen sowie Mehrleistungen wegen Einführung neuer öffentlich-rechtlicher Abgaben berechtigen die Vermieterin auch während der festen Vertragsdauer zu einer Erhöhung des Mietzinses, unter Anwendung eines angemessenen Satzes für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt im Rahmen der mietrechtlichen Bestimmungen. Die Vermieterin hat der Mieterin die Mietzinsanpassung mindestens einen Monat im Voraus in der gesetzlich vorgeschriebenen Form auf einen beliebigen Monatsersten anzuzeigen.

Bei Bedarf können Akonto- und/oder Pauschalbeträge für Nebenkosten (Heiz- und Betriebskosten) auch während der festen Vertragsdauer und unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist in der dafür vorgeschriebenen Form auf den nächsten Monatsersten angepasst werden.

## 5.2 Nebenkosten

Zusätzlich zum Nettomietzins werden folgende Heiz- und Nebenkosten separat abgerechnet:

Heiz- und Warmwasseraufbereitungskosten (Art. 5/6a VMWG); Wasser- und Abwassergebühren (inkl. verbrauchsabhängige Grundgebühren); Kosten für Strombezug aus dem Verteilnetz sowie Kosten des selbstproduzierten Stroms im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch inkl. Amortisation, Kosten für Messung (Energiemonitoring), Datenbereitstellung, Verwaltung und Abrechnung (Art. 6b VMWG); Allge-  
meinstrom; TV- Gebühren; Grüngutabfuhr; Kehrrechtgebühren (inkl. verbrauchsabhängige Grundgebühren); Containerreinigung; Liftkosten (Service-Abo, Strom); Serviceabonnemente für: Gegensprechanlage, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Wärmerückgewinnungsanlage (inkl. Filterersatz), allgemeine Lüftungsanlage, Photovoltaik-Anlage, Haustechnikanlagen, Feuerlöscher, Brandmeldeanlagen; Fassadenreinigung; Kanalisa-  
tions- und Leitungsspülung; Gebühren und Auslagen für VHKA, VWKA und VEWA inkl. externer Ablesung; Abrechnungskosten (4%) auf gesamten Nebenkosten zuzüglich MwSt. Die Belastung weiterer betrieblicher Nebenkosten, welche auf Grund veränderter Verhältnisse oder gesetzlicher Vorschriften eingeführt werden, bleibt vorbehalten. Über die Nebenkosten wird ein Mal pro Jahr abgerechnet.

Für die jährliche Abrechnung gilt jeweils der Stichtag **31. Dezember**.

Den Verteilschlüssel bestimmt die Vermieterin.

Die Abrechnung über Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten gilt als genehmigt, sofern die Mieterin nicht innert 30 Tagen nach Erhalt schriftlich Einsprache dagegen bei der Vermieterin bzw. deren Vertreter erhebt. Die Mieterin hat das Recht, die detaillierte Abrechnung und die dazugehörigen Belege im Original bei der Vermieterin bzw. deren Vertreter einzusehen oder durch einen bevollmächtigten Vertreter einsehen zu lassen.

Nachforderungen sind innert 30 Tagen nach Empfang der Abrechnung zu begleichen. Rückerstattungen sind im gleichen Zeitraum vorzunehmen.

Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt werden. Abgaben und Unkosten, welche ausschliesslich den Betrieb des Mietobjektes betreffen, sind ebenfalls von der Mieterin zu tragen, auch wenn sie bei der Vermieterin erhoben werden.

## 5.3 Verzugszins

Bei verspäteter Zahlung von Mietzinsen und/oder Nebenkosten schuldet die Mieterin ab dem Verfalltag einen Verzugszins von 5 % (p. a.). Die Vermieterin ist ausserdem berechtigt, der Mieterin allfällige Inkassokosten in Rechnung zu stellen.

## 5.4 Gebühren Zahlungsverkehr

Wählt der Mieter für Einzahlungen Zahlungswege, die dem Vermieter Gebühren verursachen (z.B. Bareinzah-  
lungen am Postschalter), können diese Kosten dem Mieter periodisch fakturiert werden.

## 6 Sicherheitsleistung

Auf die Zahlung einer Sicherheitsleistung durch die Mieterin wird verzichtet.

## 7 Übergabe, Mängel

Die Übergabe des Mietobjektes erfolgt nach Abschluss des Mieterausbaus anlässlich der Bauabnahme SIA.

Mit der Übergabe gehen Nutzen und Gefahr des Mietobjektes auf die Mieterin über, die Versicherungen der Mieterin müssen Deckung gemäss Ziff. 14 nachstehend garantieren und der individuelle Strom-/Wasserverbrauch sowie die Nebenkostenakonti gehen zu Lasten der Mieterin (allfällige Zählerablesung erfolgt bei Übergabe).

Allfällige Beanstandungen der Mieterin hält die Vermieterin bei der Übergabe in einem Protokoll schriftlich fest. Zeigen sich neben den im Protokoll aufgeführten Beanstandungen weitere Mängel, so hat die Mieterin Reklamationen innerhalb von 30 Tagen nach Bemerkung schriftlich geltend zu machen. Andernfalls gilt das Mietobjekt als in vertragsgemäsem, gebrauchstauglichem Zustand übergeben. Allfällige Instandsetzungen und notwendige Reparaturen, die nach Mietantritt durchgeführt werden müssen, hat die Mieterin nach Voranzeige zu gestatten, wenn diese den Betrieb der Mieterin nicht einschränken.

## 8 Ausbau, Unterhalt, Gebrauch der Mietsache, Rückbau

### 8.1 Ausbau der Mietsache/Bauliche Veränderungen/Unterhalt

Der vereinbarte Bruttomietzins versteht sich für den vereinbarten Grundausbau (Anhang 1), den nach Mietbeginn durch die Vermieterin auszuführenden Mieterausbau (Anhang 3+4) sowie allfällige übrige Mieterausbauten (direkt getätigt).

Der Grundausbau stellt nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragspartner den zum vorausgesetzten Gebrauch der Mietsache tauglichen Zustand dar. Der vereinbarte Basismietzins stellt die adäquate Gegenleistung für das Mietobjekt im Zustand Grundausbau dar. Wartungs- und Betriebskosten von Anlagen aus dem Grundausbau trägt die Mieterin (vgl. Ziff. 5.2), Unterhalt/Reparaturen sowie Instandsetzungskosten der genannten Anlagen wiederum gehen zu Lasten der Vermieterin.

Nach dem Mieterausbau (Anhang 5) nicht zum Grundausbau gehörende Einbauten, Einrichtungen, Ausstattungen und Installationen gelten als "Mieterausbauten". Die Unterhalts- und Betriebskosten dieser Mieterausbauten (Mietzinsumlage) gehen zu Lasten der Mieterin, die Instandsetzungskosten (Ersatz) gehen zu Lasten der Vermieterin.

Die Unterhalts- und Betriebskosten sowie die Instandsetzungskosten (Ersatz) von übrigen Mieterausbauten (direkt durch Mieterin getätigt) gehen zu Lasten der Mieterin, auch wenn diese mit dem Gebäude fest verbunden sind. Die Vermieterin kann von der Mieterin den Unterhalt der Anlagen verlangen, wenn der Zustand derartiger Einrichtungen die Mietsache oder andere Teile der Liegenschaft zu beschädigen droht. In der Festsetzung des Basismietzinses, wurden die erwähnten Unterhalts- und Ersatzverpflichtungen bereits angemessen berücksichtigt.

Alle Veränderungen am gemieteten Objekt sind von der Vermieterin schriftlich genehmigen zu lassen. Die Vermieterin hat im Grundsatz Kenntnis von den geplanten Mieterausbauten. Sie darf die Zustimmung zu wei-

teren Mieterausbauten nur aus wichtigen Gründen (z.B. wenn die Statik der Liegenschaft gefährdet wird) verweigern. Hierzu sind entsprechende Pläne im Massstab 1:50 und Kostenvoranschläge vorzulegen. Der Mieterin obliegt die Einhaltung sämtlicher den Aus-/Umbau betreffenden gesetzlichen Vorschriften wie kommunales und kantonales Baugesetz, SIA-Normen und Richtlinien einschlägiger Fachverbände, SUVA-Vorschriften, Brandschutzvorschriften etc.

Die Vermieterin plant, realisiert und finanziert in Absprache mit der Mieterin den gesamten Mieterausbau nach Mietbeginn und beauftragt die dafür notwendigen Spezialisten (Generalplaner, Fachplaner, Totalunternehmer, Bauleiter, etc.) im Rahmen eines separaten Projekts direkt. Sie wälzt 90% der in diesem Zusammenhang entstehenden Investitionskosten (vgl. Ziff 1.2) nach Übergabe der Mietsache (vgl. Ziff. 7) sowie Vorliegen der Bauabrechnung auf den Mietzins ab. Dazu gehören auch Begleitschäden wie Schadenersatzansprüche Dritter, gerichtlich festgestellte Mietzinsreduktionsforderungen benachbarter Mieter infolge Bauemissionen, etc. Anschlussgebühren für Wasser, Elektrisch, Kanalisation etc. Prämienanpassungen der progressiven Gebäudeversicherung, welche auf den Mieterausbau zurückzuführen sind, gehen anteilmässig zu Lasten der Mieterin.

Für jedes Bauvorhaben ist eine Bauherren-Haftpflichtversicherung abzuschliessen. Die Vermieterin hat das Recht, dort, wo bewilligte Eingriffe in die allgemeinen Gebäudeteile erfolgen, insbesondere im Bereich Statik, Installationen und Gebäudehülle Planern und/oder Unternehmer Produkte/Systeme, vorzuschreiben. Die Gebäudestatik darf nicht beeinträchtigt werden. Abweichungen sind der Vermieterin mit Beilage eines entsprechenden Ingenieurgutachtens zur Bewilligung vorzulegen.

## **8.2 Unterhalt des vermietetseitigen Grundausbau**

Die Vermieterin ist jederzeit berechtigt, im Mietobjekt und an dazugehörenden Einrichtungen sowie den gemeinsam benützten Räumen, an sämtlichen Bauteilen Reparaturen und Renovationen ungehindert auszuführen. Grössere Umbauten und Neuinstallationen werden der Mieterin frühzeitig angezeigt. Kleinere Fertigungsarbeiten, Reparaturen oder erforderliche Änderungen am Mietobjekt sind zu dulden.

## **8.3 Unterhalt des Mieters**

Dem Mieter obliegt der Unterhalt aller in den Ausbauten enthaltenen Einbauten, Einrichtungen, Ausstattungen und Installationen, sowie der Unterhalt aller weiteren während der Mietdauer mit Zustimmung der Vermieterin vorgenommenen Änderungen oder Erneuerungen im oder am Mietobjekt, also sämtlicher so genannter Mieterausbauten. Der Mieter ist verpflichtet, die Ausbauten während der gesamten Mietdauer so zu unterhalten, dass keine zum Mietobjekt oder zur Mietliegenschaft gehörenden Anlagen und Ausbauten beeinträchtigt werden. Der Verbindungsgang zur Römerstrasse 38 inkl. dazugehörigem Treppenhaus fällt nicht in die Unterhaltungspflicht des Mieters (vgl. Ziff. 1.1). Ferner verpflichtet sich der Mieter, dafür besorgt zu sein, dass sich das Mietobjekt stets in einem qualitativ und ästhetisch hochwertigen Zustand präsentiert.

Die Parteien sind sich darin einig, dass die in dieser Ziffer enthaltenen Regelungen nicht zum Nachteil des Mieters getroffen worden sind, weil der Mieter im Hinblick auf den Abschluss des vorliegenden Mietvertrages bezüglich der ihm übertragenen Unterhaltungspflichten fachkundig beraten war. Er hat die mit dieser Regelung

verbundenen Verpflichtungen eingehend analysiert und ist sich der daraus resultierenden finanziellen Folgen bewusst. Diese Pflichten sind ausserdem bei der Festlegung des Anfangsmietzinses angemessen berücksichtigt worden.

Verletzt der Mieter die ihm obliegende Pflicht zum Unterhalt der Ausbauten, 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.

Unterhalt und kleinere Reparaturen (des Grundausbaus) der gemieteten Räume sind im Einzelfall bis zu einem Betrag von CHF 1750.- (exkl. MWST) Sache des Mieters. Reparaturen, welche die obigen Kosten übersteigen, gehen zu Lasten der Vermieterin, ausgenommen jene Fälle, wo der Schaden oder die Reparatur wegen unsachgemässer Behandlung, Vernachlässigung oder Fehlbehandlung des Mieters entstanden ist. Der Unterhalt und Ersatz der mieterseitigen Ausbauten gehen vollumfänglich zu Lasten des Mieters.

#### **8.4 Gebrauch der Mietsache**

Die Mietsache ist so zu gebrauchen, dass allfällige weitere Mieter nicht gestört werden und nicht Anstoss nehmen können.

Bei der Einbringung von schweren Gegenständen ist den statischen Gegebenheiten der Liegenschaft Rechnung zu tragen. Die Vermieterin ist vorgängig schriftlich über Zweckbestimmung und Standort eines solchen Gegenstandes zu orientieren. Deren Weisungen hinsichtlich Standort, der Art der Aufstellung (Vorkehrungen zum Schutz der Fussböden und Wände sowie zur Verhinderung von Schall und Erschütterungen etc.) und Benützung eines solchen Gegenstandes sind für die Mieterin verbindlich. Die Einbringung eines schweren Gegenstandes kann auch gänzlich untersagt werden.

Verursacht die Mieterin Beeinträchtigungen von Luft, Wasser (Gewässer, Grundwasser und Kanalisationssystem), Boden, Flora und Fauna oder an der Mietsache, insbesondere durch Verschmutzungen, Kontamination oder andere Belastungen mit flüssigen, gasförmigen oder festen Stoffen oder in anderer Weise, so haftet sie für alle daraus entstehenden Folgen und Kosten. Darunter fallen insbesondere sämtliche direkt oder indirekt mit der Beseitigung / Entsorgung / Wiederherstellung des konformen Zustandes verbundene Aufwendungen, Schutz- und Sicherungsmassnahmen, Wiederinstandstellungskosten, Kostenfolgen für Betriebsunterbrechungen sowie andere Personen- und Sachschäden.

Die vorstehende Haftung gilt auch in den Fällen, in welchen aufgrund bestehender gesetzlicher Vorschriften die Eigentümerin für die Folgen einer Umweltbeeinträchtigung haftet oder in Anspruch genommen wird.

Im Falle einer solchen Inanspruchnahme verpflichtet sich die Mieterin, anstelle der Eigentümerin bzw. Vermieterin auf erstes Verlangen sofort und vollumfänglich freizustellen, sie im Verfahren bestmöglich zu unterstützen und auf entsprechende Aufforderung insbesondere als Neben- oder Hauptpartei in ein allenfalls eingeleitetes öffentlich-rechtliches oder privatrechtliches Verfahren einzutreten und dieses insbesondere auch bezüglich aller Kosten- und Entschädigungsfolgen im eigenen Namen und auf eigenes Risiko zu führen.

## 8.5 Gebäudereinigung und Umgebungspflege

Die periodische, komplette Reinigung des Mietobjektes sowie der zum Mietobjekt gehörenden Fenster und Rollläden (innen und aussen) sowie Beschriftungen, Leuchtreklamen und Briefkasten ist Sache der Mieterin und durch diese auf eigene Kosten regelmässig auszuführen. Gleiches gilt für Pflege und Unterhalt von Garten/Umgebung inklusive der dazugehörigen Anlagen (Spielgeräte, Wege, etc.) inkl. Winterdienst.

Werden allgemeine Gebäudeteile verschmutzt oder mit Ungeziefer verseucht, weil die Mieterin diese Reinigungspflicht nicht wahrnimmt, so haftet die Mieterin für sämtliche unmittelbaren Schäden und Folgeschäden.

## 8.6 Rückbau bei Beendigung des Mietverhältnisses

Grundsätzlich muss bei Beendigung des Mietverhältnisses auf Verlangen der Vermieterin hin der Zustand des durch die Vermieterin finanzierten Mieterausbaus (Mietzinsumlage) gemäss Ziff. 8.1 vorstehend sowie den Grundrissplänen und dem Schnittstellenpapier (vgl. Anlage 2) fachmännisch auf Kosten der Mieterin wiederhergestellt werden. Die Rückbauregelung betrifft somit allfällige durch die Mieterin selbst getätigte, weitergehende (übrige) Mieterausbauten. Die Vermieterin muss den Rückbau spätestens 3 Monate vor Rückgabe der Fläche durch die Mieterin verlangen. Die Mieterin hat die Rückbauarbeiten rechtzeitig in Angriff zu nehmen, sodass sie auf den Termin der Vertragsbeendigung abgeschlossen sind.

Verzichtet die Vermieterin ganz oder teilweise auf das ihr zustehende Recht, die Wiederherstellung des Grund- und des von ihr selbst finanzierten Mieterausbaus (Mietzinsumlage) zu verlangen, so ist die Mieterin verpflichtet, die zusätzlichen, von ihr selbst getätigten Mieterausbauten, auf deren Rückbau verzichtet wird, vollständig im Mietobjekt zu belassen. Es besteht in diesem Fall kein Anspruch auf Entschädigung, selbst wenn die im Mietobjekt verbleibenden Mieterausbauten einen Mehrwert verkörpern könnten.

## 8.7 Firmenschilder, Leuchtreklamen, Beschriftungen, Antennenanlagen

Die Mieterin hat die Vermieterin über geplante Firmen- und Reklameschilder, Plakate, Schaukästen, Antennenanlagen usw. vorgängig zu informieren. Diese Informationspflicht der Mieterin erstreckt sich auf Grösse, Farbe, Form, Material und Anordnung derselben. Die Anschaffungs-, Betriebs- und Reinigungskosten übernimmt die Mieterin. Bei Instandstellungsarbeiten an Gebäudeteilen hat die Mieterin die Beschriftung auf eigene Kosten zu demontieren, bzw. wieder zu montieren. Bei Demontage der Beschriftungen sind allfällige Beschädigungen zu reparieren und die Fassadenoberfläche mittels geeigneter Massnahme den übrigen Bauteilen anzugleichen (Reinigung/Malerarbeiten). Das Anbringen von Plakaten/Schildern/Werbung und dgl. an der Fassade ist nicht gestattet.

Allenfalls erforderliche behördliche Bewilligungen werden von der Mieterin eingeholt. Die Kosten und Gebühren hierfür gehen zu Lasten derselben, welche ebenfalls allfällige Anschlusskosten und Elektrizitätsverbrauch zu bezahlen hat.

## 9 Bewilligungen / Gebühren / Steuern / Abgaben / Dienstbarkeit

Bedarf der von der Mieterin im Mietobjekt geführte öffentlichen Schulbetrieb, eine zur vertragskonformen Nutzung erforderliche Zweck- oder Nutzungsänderung oder die Vornahme von Mieterausbauten im Sinne von Ziffer 8.1 vorstehend einer öffentlich-rechtlichen Bewilligung, so verpflichtet sich die Mieterin, diese auf eigene

Kosten zu besorgen. Im Rahmen des Mieterausbaus (vgl. Ziff. 8.1 und Anhang 3+4) übernimmt die Vermieterin als Bauherrin die Verantwortung für das Einholen der notwendigen Bewilligungen sowie allfällige, damit zusammenhängende Auflagenvereinbarungen.

Die Mieterin trägt das Risiko, dass eine erforderliche öffentlich-rechtliche Bewilligung für den Mieterausbau sowie die angestrebte Nutzungsänderung nicht oder mit Abweichungen gegenüber dem gestellten Gesuch erteilt wird, allein. Die Mieterin verpflichtet sich für den Fall, dass ein Gesuch um Erhalt einer Bewilligung für den Mieterausbau nicht oder nicht im von ihr beantragten Sinn gutgeheissen wird, der Bewilligungsbehörde Alternativen zu unterbreiten, welche den Mieterausbau auch mit zumutbaren Abweichungen gegenüber dem ursprünglich gestellten Gesuch ermöglichen.

Soweit erforderlich, wird die Vermieterin Bewilligungsgesuche betreffend von ihr genehmigte Zweck- bzw. Nutzungsänderungen oder Mieterausbauten auf erste Aufforderung mitunterzeichnen, ohne damit eine Verpflichtung zu übernehmen, die weitergeht als die Pflicht zur Übergabe und die Erhaltung des Mietobjektes im Zustand Grundausbau.

Enthalten die für den öffentlichen Schulbetrieb der Mieterin erforderlichen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen besondere Bedingungen oder Auflagen, so gehen die mit deren Erfüllung verbundenen Kosten vollumfänglich zu Lasten der Mieterin und werden über den Mieterausbau abgerechnet. Die Mieterin trägt ausserdem allfällige, durch ihren Ausbau oder Betrieb anfallende, zusätzliche Kosten, Steuern oder Abgaben.

Wird eine Nutzung der Liegenschaft für die vorgesehenen schulische Zwecke von behördlicher Seite nicht bewilligt oder infolge eines Rekurses/Rechtsmittel rechtskräftig aufgehoben, so haben beide Parteien das Recht, vom Vertrag sofort zurückzutreten. Sämtliche aufgelaufenen Investitionskosten gemäss Definition in Ziff. 1.2 gehen in diesem Fall zu Lasten der Mieterin.

## **10 Gewerbebeschränkung SP Art. 1941**

Die Parteien haben Kenntnis von der Grunddienstbarkeit «Gewerbebeschränkung» (SP Art. 1941). Sie gehen übereinstimmend davon aus, dass diese Beschränkung die Nutzung des Mietobjekts als Schule nicht betrifft.

Für den Fall, dass die Nutzung der Mieträumlichkeiten für Schulzwecke aufgrund der vorerwähnten Grunddienstbarkeit oder anderen Gründen aufgrund eines rechtskräftigen Urteils wider Erwarten nicht möglich sein sollte, vereinbaren die Parteien die automatische Auflösung des vorliegenden Mietvertrages per Rechtskraft des entsprechenden Urteils.

Die Parteien halten fest, dass in diesem Fall mit Ausnahme der nachfolgenden Regelung betr. Investitions- und Prozesskosten von keiner Seite Ansprüche gegenüber der anderen als Folge der Vertragsauflösung geltend gemacht werden und dass insbesondere keine Seite der anderen für Folgeschäden haftet.

Sollte es Klagen bezüglich der schulischen und schulergänzenden Nutzung aufgrund der vorerwähnten Dienstbarkeit oder anderen Gründen (bspw. Lärm) geben, verpflichtet sich die Vermieterin, diese Klagen mit allen zumutbaren Mitteln abzuwehren (soweit keine gütliche Einigung gefunden werden kann). Die Mieterin sichert der Vermieterin diesbezüglich ihre volle Unterstützung zu.

- Sofern die Vermieterin solche Klagen erfolgreich abwehrt, verpflichten sich Vermieterin und Mieter sämtliche in diesem Zusammenhang bei der Vermieterin angefallenen und nicht durch Versicherungen, Parteientschädigung oder andere Drittleistungen kompensierten Kosten je zur Hälfte zu übernehmen. Die Vermieterin erstellt nach Vorliegen aller Kosten eine Abrechnung und übermittelt diese an die Mieterin.
- Sofern die Vermieterin solche Klagen nicht abwehren und die Schulnutzung untersagt, werden die gesamten die Vermieterin treffenden Prozesskosten (Art. 95 ZPO) zu den bereits angefallenen Investitionskosten der Vermieterin (vgl. Definition in Ziff. 1.2) geschlagen. Die Parteien vereinbaren, dass diese Investitionskosten in diesem Fall von den Parteien je zur Hälfte getragen werden.

## 11 Bauhandwerkerpfandrecht

Wird für mieterseitige Ausbauten ein Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten eines Unternehmens in provisorischer oder superprovisorischer Weise im Grundbuch eingetragen, so ist die Mieterin verpflichtet, innert zehn Tagen ab Mitteilung dieses Eintrages, hinreichende Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB zu leisten, damit das Bauhandwerkerpfandrecht wieder gelöscht werden kann. Die Mieterin haftet für sämtliche, aus der Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes entstehenden Kosten.

Verletzt die Mieterin ihre Pflicht zur Beseitigung eines Bauhandwerkerpfandrechtes trotz schriftlicher Aufforderung der Vermieterin mit Fristansetzung, so berechtigt dies die Vermieterin zur ausserordentlichen Vertragsauflösung und zur Geltendmachung von Schadenersatzforderungen.

Kommt die Mieterin ihren Verpflichtungen nicht nach, kann die Vermieterin zur Vermeidung oder Ablösung der Eintragung allfälliger Bauhandwerkerpfandrechte, entsprechend der geforderten Summe, die Sicherheit (gemäss Ziff. 6 vorstehend) auch zur Begleichung der angemeldeten Forderungen verwenden. Die Mieterin ist in diesem Fall verpflichtet, die Differenz zur ursprünglichen Sicherheit innerhalb von 30 Tagen ab dem Tag der Beanspruchung auszugleichen.

Diese Regelung betrifft ausschliesslich allfällige durch die Mieterin selbst getätigten, weitergehenden Mieterausbauten, welche über den durch die Vermieterin nach Mietbeginn finanzierten Mieterausbau gemäss Ziff. 8.1 hinausgehen und bei welchem die Mieterin selbst als Bauherrin auftritt.

## 12 Untermiete/Übertragung des Mietverhältnisses

### 12.1 Untermiete

Ohne Zustimmung der Vermieterin gestattet ist die Untermiete der Flächen im 2. Untergeschoss. Die Untermiete der übrigen Flächen wiederum ist nur mit Zustimmung der Vermieterin gestattet, wobei die Mieterin der Vermieterin vorgängig die beabsichtigten Vertragskonditionen sowie die Personalien des Untermieters bekannt zu geben hat. Der Vermieterin ist eine Kopie des Untermietvertrags auszuhändigen. Im Übrigen gilt Art. 262 OR.

### 12.2 Übertragung des Mietverhältnisses

Die Übertragung des Mietverhältnisses ist nur im Rahmen des vertraglichen Gebrauchszwecks gestattet und setzt die schriftliche Zustimmung des Vermieters voraus (Art. 263 OR). Der Mieter teilt dem Vermieter vor

Abschluss der Vereinbarung betreffend die Übertragung der Miete auf einen Dritten dessen Personalien und den Tätigkeitsbereich mit. Ferner liefert der Mieter dem Vermieter eine detaillierte Aufstellung über die durch den Dritten zu übernehmenden Mieterausbauten, Einrichtungen und Apparate mit den hierfür zu bezahlenden Entschädigungen. Das schriftliche Gesuch ist mit einem Solvenzausweis einer Schweizer Gross- oder Kantonalbank zu ergänzen und ca. 30 Tage im Voraus zu stellen, damit der Vermieter zur Prüfung allfälliger Einwendungen genügend Zeit hat.

Der Vermieter kann die Zustimmung zur Übertragung verweigern, wenn sich der Mieter vom vorgeschlagenen Mietnachfolger eine entgeltliche Leistung versprechen lässt, die keine gleichwertige Gegenleistung zum Gegenstand hat (insbesondere so genanntes Schlüsselgeld).

Stimmt der Vermieter zu, so tritt der Dritte anstelle des Mieters in das Mietverhältnis ein. Anschliessend ist der Mieter von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter befreit. Er haftet jedoch solidarisch mit dem Dritten bis zum Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann, höchstens aber für zwei Jahre (Art. 263 Abs. 4 OR).

### **13 Vorzeitige Vertragsauflösung**

Die Vermieterin kann den Mietvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen vorzeitig kündigen, wenn eines der nachstehenden Ereignisse eintritt:

- Wenn über die Mieterin ein Konkurs- oder Nachlassverfahren eröffnet wird, gemäss Art. 266h OR.
- Bei Nichtbezahlung des Mietzinses oder der Nebenkosten. Die Kündigung kann erfolgen, wenn die Schuld nicht innert dreissig Tagen nach eingeschriebener Aufforderung beglichen wird, gemäss Art. 257d OR.
- Wenn eine nicht sachgemässe oder vertragswidrige Nutzung vorliegt.
- Verletzung der Pflicht zur Ablösung eines durch Mieterausbauten bedingten Bauhandwerkerpfandrechtes (Ziff. 10 vorstehend).
- Untervermietung des Mietobjektes oder von Teilen davon ohne Zustimmung der Vermieterin (Ziff. 11 vorstehend).

### **14 Rückgabe**

Bei Beendigung des Mietverhältnisses müssen die Räumlichkeiten geräumt und in gereinigtem Zustand mit allen Schlüsseln/Badges etc. bis spätestens 12.00 Uhr am letzten Tag des Mietverhältnisses, zurückgegeben werden. Fällt der Tag auf einen Samstag, Sonntag oder einen am Ort der Sache staatlich anerkannten Feiertag, hat die Rückgabe am nächstfolgenden Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu erfolgen.

### **15 Schadenrisiko**

Die Vermieterin versichert den Grundausbau des Mietobjektes (ohne Mobiliar und Einrichtungen) gegen Feuer- und Elementarschäden. Die Vermieterin versichert sich für Haftpflichtschäden gegenüber Drittpersonen nur soweit, wie sie zur Haftung herangezogen werden kann. Der Rest ist Sache der Mieterin.

Die Mieterin verpflichtet sich insbesondere zur Versicherung des Mieterausbaus sowie der Fahrnis (Maschinen, Einrichtung, Möbel, Waren und Vorräte). Versicherungen gegen Mobiliarwasserschäden, Betriebsausfall oder -unterbruch (Feuer/Wasser) sind ausschliesslich Sache der Mieterin. Die Vermieterin übernimmt zudem

keine Haftung für Schaufensterverglasung, Scheiben, Glaswandverkleidungen, Firmenschilder, Leuchtschriften, usw. Es ist Sache der Mieterin, sich gegen solche Schäden auf eigene Kosten ausreichend zu versichern. Für die Sicherheit (Einbruch, Diebstahl) und die Überwachung der gemieteten Räume ist die Mieterin allein verantwortlich. Sie trägt sämtliche für die Betreuung, Bedienung und den Unterhalt der Sicherheitsgeräte und -anlagen anfallenden Kosten selbst. Die Vermieterin lehnt jede Haftung vollumfänglich ab.

Die Mieterin verpflichtet sich zum Abschluss aller notwendigen und üblichen Versicherungen mit einer angemessenen Deckungssumme.

Massgebend für die Abgrenzung zwischen Einrichtungen, die als Fahrhabe zu versichern sind, und Gebäude sowie mit dem Gebäude zu versichernden baulichen Einrichtungen sind die jeweiligen kantonalen Gesetze und Schätzungsprotokolle. Bei den privaten Versicherungsgesellschaften sind die Normen für die Gebäudeversicherung massgebend.

Werden bei kantonalen Anstalten bauliche Einrichtungen der Mieterin gemäss kantonomer Verordnung mit dem Gebäude und zu Lasten des Gebäudeeigentümers versichert, werden die diesbezüglichen Prämienanteile der Mieterin mit der Nebenkostenabrechnung überbunden.

## **16 Verschiedenes**

### **16.2 Retentionsrecht**

Das Retentionsrecht gemäss Art. 268 OR der Vermieterin an der Einrichtung und am Mobiliar der Mieterin geht allen Ansprüchen Dritter vor. Die Mieterin verpflichtet sich, die Einrichtung und das Mobiliar ohne Eigentumsvorbehalt einbauen zu lassen.

### **16.3 Meldepflicht**

Die Mieterin hat Schäden am Mietobjekt sofort zu melden. Im Übrigen gilt Art. 257g OR.

### **16.4 Zutrittsrecht der Vermieterin**

Die Vermieterin oder deren Vertreterin sind berechtigt, unter 48-stündiger Voranzeige und unter Berücksichtigung der betrieblichen Vorgaben der Mieterin die zur Wahrung des Eigentumsrechts und zwecks Vornahme der ihnen obliegenden Reparaturen, Wartungen, Kontrollen und Renovationen notwendigen Besichtigungen der Sache durchzuführen. In begründeten Fällen (Feuer, Einbruch, Notfälle, Schadenminderungen) entfällt die Voranzeigefrist.

Beabsichtigt die Mieterin die Sache für längere Zeit unbenützt zu lassen, so ist sie verpflichtet, eine Person zu bezeichnen, welche die Schlüssel zur Verfügung stellt und die Vermieterin resp. die Verwaltung entsprechend zu informieren. Die Schlüssel können auch in versiegeltem Umschlag der Vermieterin übergeben werden.

## **17 Schlussbestimmungen**

### **17.1 Vertragsänderungen**

Änderungen des vorliegenden Mietvertrags sowie sämtlicher Bestandteil dieses Vertrages bildender Unterlagen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form. Dies gilt auch für die Abänderung und insbesondere der Aufhebung dieses Schriftformvorbehalts.

### **17.2 Auskunftspflicht**

Die Mieterin ist verpflichtet, der Vermieterin alle Änderungen rechtlicher und wirtschaftlicher Art, welche im Zusammenhang mit vorliegendem Mietvertrag potenziell relevant sind, unverzüglich zu melden. Alle von der Vermieterin benötigten Unterlagen sind ihr kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Ebenso wird die Mieterin eine Änderung der Unternehmensform oder eine Einschränkung der Haftung der Vermieterin mitteilen.

### **17.3 Vertraulichkeit**

Die Parteien sichern sich gegenseitig und soweit es das Öffentlichkeitsprinzip zulässt die vertrauliche Behandlung des vorliegenden Mietvertrags mit all seinen Anhängen, Beilagen und Ausführungsdokumenten zu, insbesondere was dessen kommerziell ausgehandelten Inhalt betrifft.

### **17.4 Salvatorische Klausel**

Die Ungültigkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berühren nicht die Rechtswirksamkeit des Vertrages als Ganzes. Anstelle der unwirksamen Vorschrift ist eine Regelung zu vereinbaren, die der ursprünglichen rechtlichen und wirtschaftlichen Zielsetzung der Parteien entspricht.

### **17.5 Gerichtsstand/Anwendbares Recht**

Als Gerichtsstand vereinbaren die Parteien die zuständigen Gerichte am Ort der gelegenen Sache. Dieser Mietvertrag untersteht Schweizerischem Recht.

### **17.6 Vertragsausfertigung**

Der vorstehende Mietvertrag wird in drei gleichlautenden Exemplaren ausgefertigt und unterzeichnet und erlangt erst Rechtsgültigkeit mit Unterzeichnung durch beide Parteien.

### **17.7 Integrierender Bestandteil des Mietvertrages**

Folgende Unterlagen bilden integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrags und sind bzw. werden diesem beigeheftet. Im Fall von Widersprüchen gilt primär der vorliegende Mietvertrag mit den nachfolgenden Anhängen:

- Anhang 1: Grundrisse und Werkpläne Bestandesliegenschaft
- Anhang 2: Letter of Intent (LOI) vom Juni 2024 inkl. Nachtrag vom 15.10.2024

- Anhang 3: Machbarkeitsstudie WR Architekten AG (Raumliste, Grundrisspläne, Kurzbaubeschrieb) sowie Umgebungsplan/-beschreibung von Stadtgrün Winterthur
- Anhang 4: Grobkostenschätzung Gesamtprojekt
- Anhang 5: Baudokumentation Mieterausbau
- Anhang 6: Bau-/Investitionskostenabrechnung Umbau/Mieterausbau inkl. Umgebung

Anhang Nr. 5 und 6 werden nach Übergabe des Mietobjekts (vgl. Ziff. 7) ergänzt/hinzugefügt.

Winterthur, den .....

Eigentümerin:  
 SWICA Versicherungen AG  
 vertreten durch:

Keller Immobilien-Treuhand AG

Keller Immobilien-Treuhand AG

.....

.....

Mieterin:  
 Mieterin:  
 Stadt Winterthur, Departement Schule und Sport

Mieterin:  
 Mieterin:  
 Stadt Winterthur, Departement Schule und Sport

.....

.....

**Martina Blum**



LEGENDA

-  STALBETON
-  WANDMAUERWERK
-  BETON-OBERFLÄCHE

ANDERSART

- 25.02.00 ASST. CAFFETERIA
- 06.01.00 PLACHTTERRASSE
- 06.02.00 ABSTURZKANTE
- 16.03.00 MASSGEGÄSSLUNG
- 17.01.00 BODENKAPFAKTEN
- 17.02.00 LITFERMIG
- 17.04.00 BODENBELAG 1. OG
- 17.05.00 TRIST. ÜBER DACH
- 17.06.00 TERRAZZENSCHWELLE
- 24.01.00 LITFERMIGKEIT
- 24.02.00 LITFERMIGKEIT
- 24.03.00 LITFERMIGKEIT
- 24.04.00 LITFERMIGKEIT
- 24.05.00 LITFERMIGKEIT
- 24.06.00 LITFERMIGKEIT
- 24.07.00 LITFERMIGKEIT
- 24.08.00 LITFERMIGKEIT
- 24.09.00 LITFERMIGKEIT
- 24.10.00 LITFERMIGKEIT
- 24.11.00 LITFERMIGKEIT
- 24.12.00 LITFERMIGKEIT
- 24.13.00 LITFERMIGKEIT
- 24.14.00 LITFERMIGKEIT
- 24.15.00 LITFERMIGKEIT
- 24.16.00 LITFERMIGKEIT
- 24.17.00 LITFERMIGKEIT
- 24.18.00 LITFERMIGKEIT
- 24.19.00 LITFERMIGKEIT
- 24.20.00 LITFERMIGKEIT
- 24.21.00 LITFERMIGKEIT
- 24.22.00 LITFERMIGKEIT
- 24.23.00 LITFERMIGKEIT
- 24.24.00 LITFERMIGKEIT
- 24.25.00 LITFERMIGKEIT
- 24.26.00 LITFERMIGKEIT
- 24.27.00 LITFERMIGKEIT
- 24.28.00 LITFERMIGKEIT
- 24.29.00 LITFERMIGKEIT
- 24.30.00 LITFERMIGKEIT
- 24.31.00 LITFERMIGKEIT
- 24.32.00 LITFERMIGKEIT
- 24.33.00 LITFERMIGKEIT
- 24.34.00 LITFERMIGKEIT
- 24.35.00 LITFERMIGKEIT
- 24.36.00 LITFERMIGKEIT
- 24.37.00 LITFERMIGKEIT
- 24.38.00 LITFERMIGKEIT
- 24.39.00 LITFERMIGKEIT
- 24.40.00 LITFERMIGKEIT
- 24.41.00 LITFERMIGKEIT
- 24.42.00 LITFERMIGKEIT
- 24.43.00 LITFERMIGKEIT
- 24.44.00 LITFERMIGKEIT
- 24.45.00 LITFERMIGKEIT
- 24.46.00 LITFERMIGKEIT
- 24.47.00 LITFERMIGKEIT
- 24.48.00 LITFERMIGKEIT
- 24.49.00 LITFERMIGKEIT
- 24.50.00 LITFERMIGKEIT
- 24.51.00 LITFERMIGKEIT
- 24.52.00 LITFERMIGKEIT
- 24.53.00 LITFERMIGKEIT
- 24.54.00 LITFERMIGKEIT
- 24.55.00 LITFERMIGKEIT
- 24.56.00 LITFERMIGKEIT
- 24.57.00 LITFERMIGKEIT
- 24.58.00 LITFERMIGKEIT
- 24.59.00 LITFERMIGKEIT
- 24.60.00 LITFERMIGKEIT
- 24.61.00 LITFERMIGKEIT
- 24.62.00 LITFERMIGKEIT
- 24.63.00 LITFERMIGKEIT
- 24.64.00 LITFERMIGKEIT
- 24.65.00 LITFERMIGKEIT
- 24.66.00 LITFERMIGKEIT
- 24.67.00 LITFERMIGKEIT
- 24.68.00 LITFERMIGKEIT
- 24.69.00 LITFERMIGKEIT
- 24.70.00 LITFERMIGKEIT
- 24.71.00 LITFERMIGKEIT
- 24.72.00 LITFERMIGKEIT
- 24.73.00 LITFERMIGKEIT
- 24.74.00 LITFERMIGKEIT
- 24.75.00 LITFERMIGKEIT
- 24.76.00 LITFERMIGKEIT
- 24.77.00 LITFERMIGKEIT
- 24.78.00 LITFERMIGKEIT
- 24.79.00 LITFERMIGKEIT
- 24.80.00 LITFERMIGKEIT
- 24.81.00 LITFERMIGKEIT
- 24.82.00 LITFERMIGKEIT
- 24.83.00 LITFERMIGKEIT
- 24.84.00 LITFERMIGKEIT
- 24.85.00 LITFERMIGKEIT
- 24.86.00 LITFERMIGKEIT
- 24.87.00 LITFERMIGKEIT
- 24.88.00 LITFERMIGKEIT
- 24.89.00 LITFERMIGKEIT
- 24.90.00 LITFERMIGKEIT
- 24.91.00 LITFERMIGKEIT
- 24.92.00 LITFERMIGKEIT
- 24.93.00 LITFERMIGKEIT
- 24.94.00 LITFERMIGKEIT
- 24.95.00 LITFERMIGKEIT
- 24.96.00 LITFERMIGKEIT
- 24.97.00 LITFERMIGKEIT
- 24.98.00 LITFERMIGKEIT
- 24.99.00 LITFERMIGKEIT
- 25.00.00 LITFERMIGKEIT

WANDMAUERWERK - POLYMERSTREIFEN  
 MIT 100% KLEBER - 100%  
 1.000 x 1.000 x 100 mm  
 1.000 x 1.000 x 100 mm



ERWEITERUNG HAUPTSTUZE

REVISION

VERKLEBUNG  
 QUERSCHNITT

PLANUMMER 33-4-70

MASSSTAB 1:50

FORMAT 64 / 68

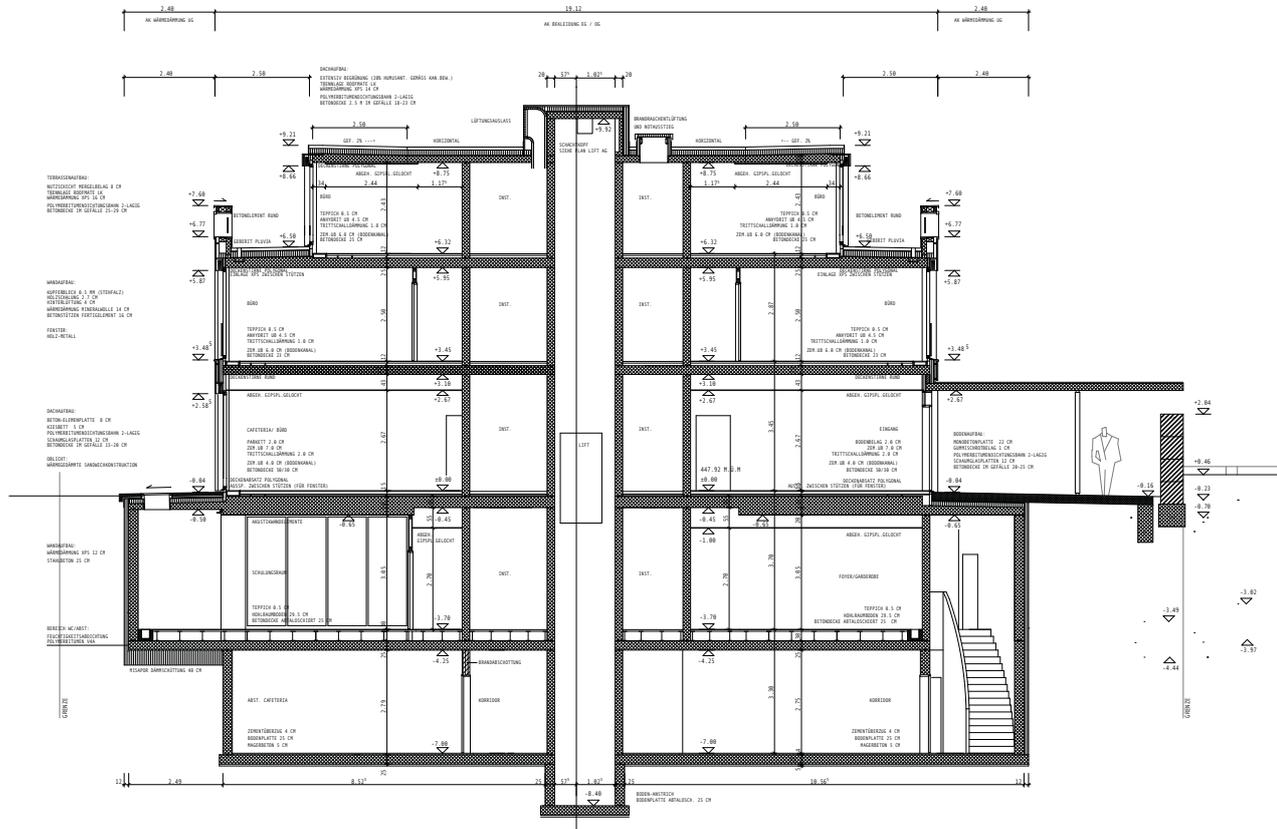
GEZ. LEU DAT 24.11.99

REV. ME DAT 27.03.01

GEF. DAT

PRO. DAT

PROJEKTANT & BÜRO  
 ARCHITECTEN ETH WTL SIA  
 TURNERSTRASSE 1 8400 WENSTERFURH  
 TEL. 061 266 68 90 FAX 061 266 68 91



ANMERKUNGEN

1. DIE ERWEITERUNG WIRD AN DER BESTEHENDEN TRAGWERKE ANGEBAUT.

2. DIE ERWEITERUNG WIRD AN DER BESTEHENDEN TRAGWERKE ANGEBAUT.

3. DIE ERWEITERUNG WIRD AN DER BESTEHENDEN TRAGWERKE ANGEBAUT.

4. DIE ERWEITERUNG WIRD AN DER BESTEHENDEN TRAGWERKE ANGEBAUT.

5. DIE ERWEITERUNG WIRD AN DER BESTEHENDEN TRAGWERKE ANGEBAUT.

6. DIE ERWEITERUNG WIRD AN DER BESTEHENDEN TRAGWERKE ANGEBAUT.

7. DIE ERWEITERUNG WIRD AN DER BESTEHENDEN TRAGWERKE ANGEBAUT.

8. DIE ERWEITERUNG WIRD AN DER BESTEHENDEN TRAGWERKE ANGEBAUT.

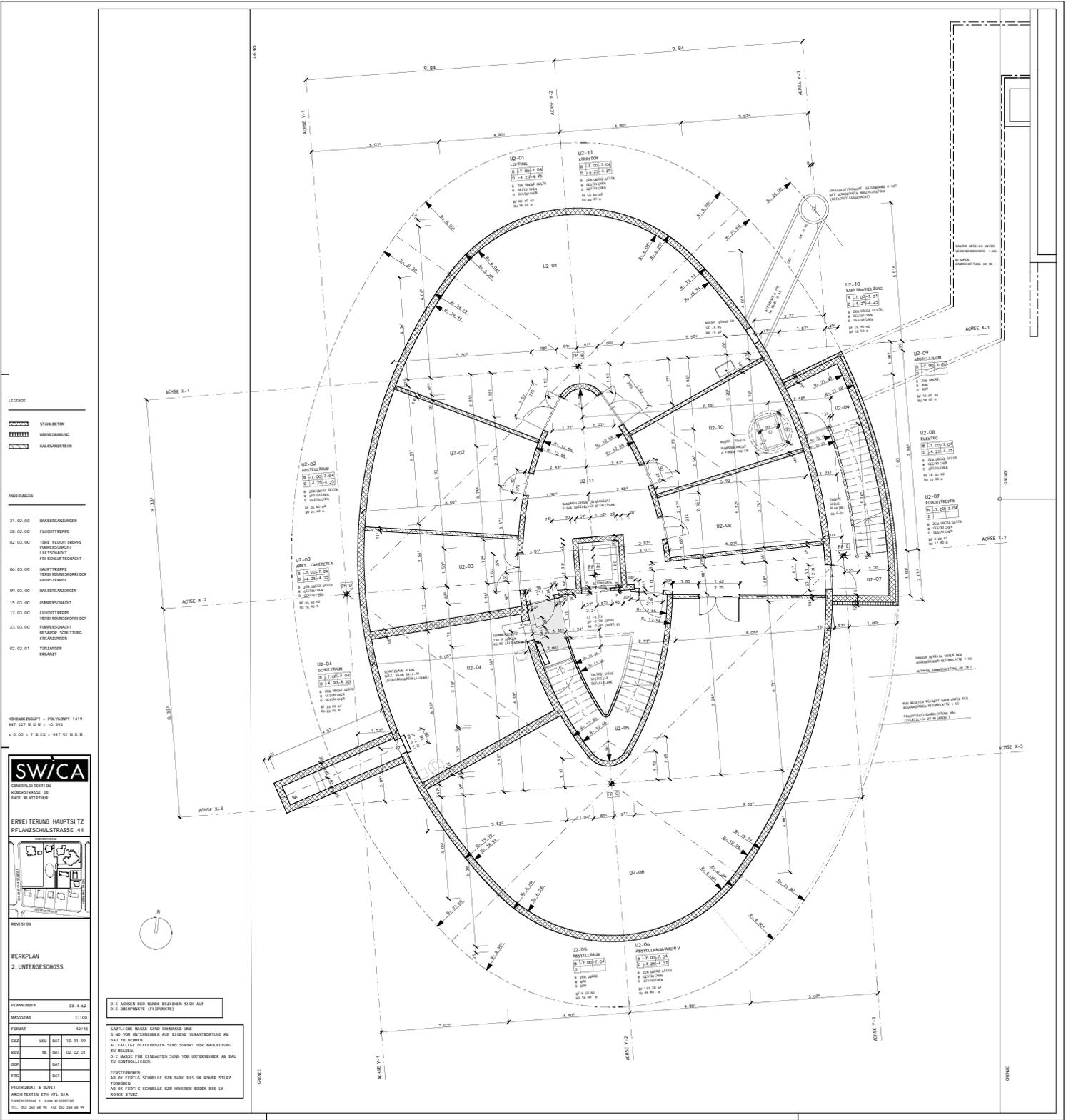
9. DIE ERWEITERUNG WIRD AN DER BESTEHENDEN TRAGWERKE ANGEBAUT.

10. DIE ERWEITERUNG WIRD AN DER BESTEHENDEN TRAGWERKE ANGEBAUT.

11. DIE ERWEITERUNG WIRD AN DER BESTEHENDEN TRAGWERKE ANGEBAUT.

12. DIE ERWEITERUNG WIRD AN DER BESTEHENDEN TRAGWERKE ANGEBAUT.

13. DIE ERWEITERUNG WIRD AN DER BESTEHENDEN TRAGWERKE ANGEBAUT.



LEGENDE

	STAHLBETON
	MAUERWERK
	KALKMURSTEIFE

ÄNDERUNGEN

21.02.00	WASSERLEITUNGEN
28.02.00	FLUCHTTREPPEN
02.03.00	TÜRFLUCHTTREPPEN
	FARBENSCHICHT
	LUFTSCHICHT
	FEUERLEITSCHICHT
06.03.00	HAUPTTREPPEN
	WECHSELN DER
	WANDERTRIEBE
09.03.00	WASSERLEITUNGEN
15.03.00	FARBENSCHICHT
17.03.00	FLUCHTTREPPEN
	WECHSELN DER
	FARBENSCHICHT
	WECHSELN DER
	SCHICHTUNG
	BEWEHRUNGEN
02.02.01	TÜRANZEIGEN
	ERGÄNZT

HÖHENANGABE - POLYKOPT 1419  
 447.527 M U M - 0.393  
 • 0.00 = F.S.E.G. = 447.92 M U M



ERWEITERUNG HAUPTSTZ  
 PFLANZSCHULSTRASSE 44



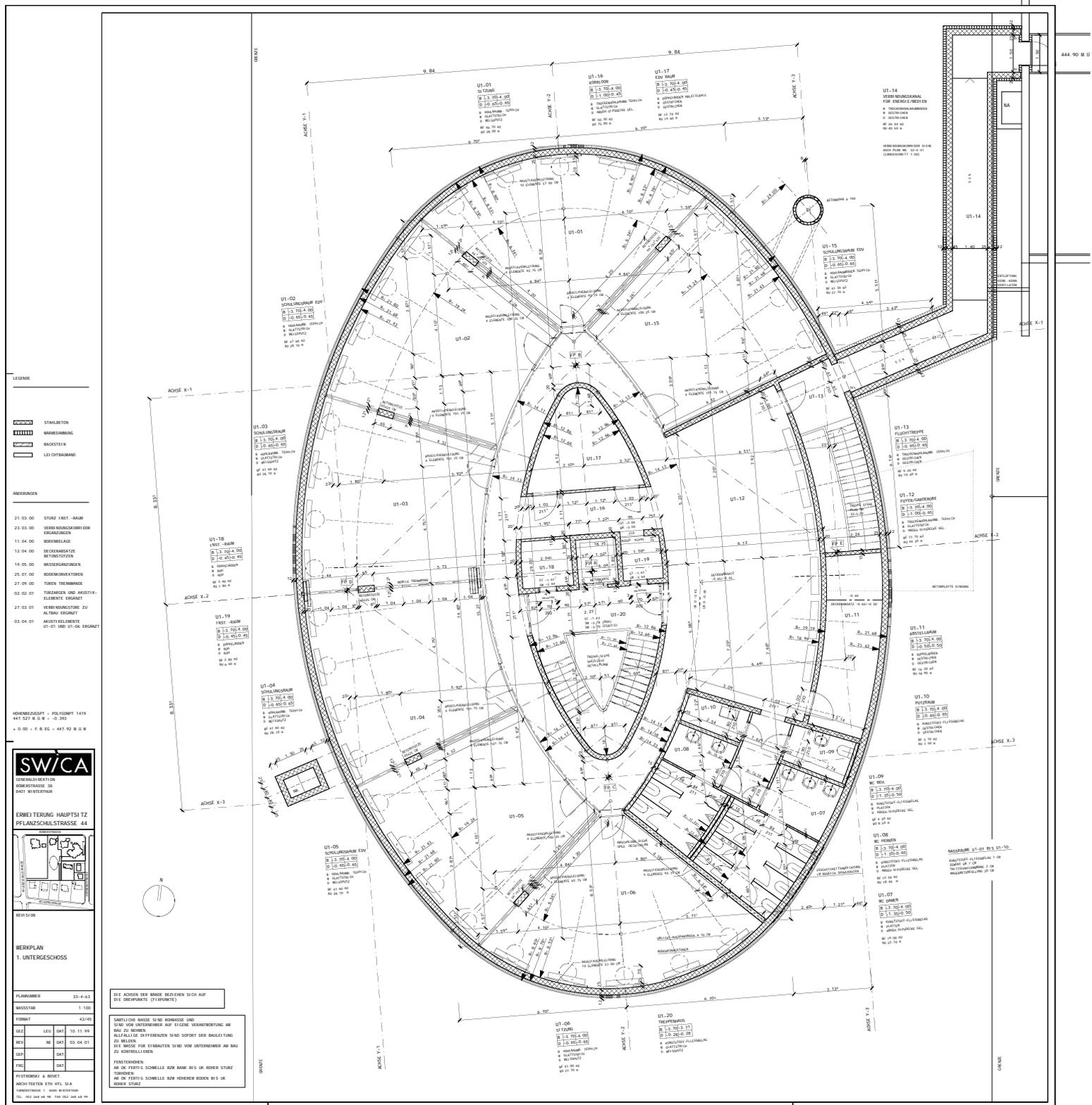
WERKPLAN  
 2. UNTERGESCHOSS

PLANNUMMER	22-4-42		
BAUSTELLE	1-100		
FORMAT	A3/04		
U21	U22	DAT	05.11.99
U23	U24	DAT	05.11.99
U25	U26	DAT	05.11.99
U27	U28	DAT	05.11.99
U29	U30	DAT	05.11.99
U31	U32	DAT	05.11.99
U33	U34	DAT	05.11.99
U35	U36	DAT	05.11.99
U37	U38	DAT	05.11.99
U39	U40	DAT	05.11.99
U41	U42	DAT	05.11.99
U43	U44	DAT	05.11.99
U45	U46	DAT	05.11.99
U47	U48	DAT	05.11.99
U49	U50	DAT	05.11.99
U51	U52	DAT	05.11.99
U53	U54	DAT	05.11.99
U55	U56	DAT	05.11.99
U57	U58	DAT	05.11.99
U59	U60	DAT	05.11.99
U61	U62	DAT	05.11.99
U63	U64	DAT	05.11.99
U65	U66	DAT	05.11.99
U67	U68	DAT	05.11.99
U69	U70	DAT	05.11.99
U71	U72	DAT	05.11.99
U73	U74	DAT	05.11.99
U75	U76	DAT	05.11.99
U77	U78	DAT	05.11.99
U79	U80	DAT	05.11.99
U81	U82	DAT	05.11.99
U83	U84	DAT	05.11.99
U85	U86	DAT	05.11.99
U87	U88	DAT	05.11.99
U89	U90	DAT	05.11.99
U91	U92	DAT	05.11.99
U93	U94	DAT	05.11.99
U95	U96	DAT	05.11.99
U97	U98	DAT	05.11.99
U99	U100	DAT	05.11.99

DIE AXEN DER MASSE BEZIEHEN SICH AUF DIE DREHPUNKTE (1) (PUNKTE)

FARBLEGEN MASSE SIND NORMALE UND SIND VOM UNTERNEHMER AUF EIGENE VERANTWORTUNG AM SAU ZU WECHSELN. ALLEFÄLLEGE DIFFERENZEN SIND SOFORT DER BAULEITUNG ZU MELDEN. DIE MASSE FÜR EINBAUTEN SIND VOM UNTERNEHMER AM SAU ZU KONTROLLIEREN.

FENSTERBANKEN: AB 04 FERTIG SCHWELLE BZW BANK BIS 04 ROMER STURZ TÜRSTREIFEN. AB 04 FERTIG SCHWELLE BZW HÖHENR BODEN BIS 04 ROMER STURZ.



LEGENDE

- STAHLBETON
- BAUELEMENTE
- BACKSTEIN
- LEICHTWAND

ANMERKUNGEN

- 21.03.00 STUPE 1/STU-BAUW
- 21.03.00 WEHR BODENBELÄGE UND ESCALATORLÄUFER
- 11.04.00 BODENBELÄGE
- 12.04.00 WECHSELBARE BETONSTUFEN
- 19.05.00 WASSERLEITUNGEN
- 20.07.00 BOODENBELÄGE
- 21.09.00 TÜREN, TÜRUMBÄUER
- 02.02.01 TÜRANGEBEN UND ARCHIT. ELEMENTE ERGÄNZT
- 27.03.01 WEHR BELÄGE UND ALU-BAU ERGÄNZT
- 03.04.01 ARCHIT. ELEMENTE U1-01 UND U1-08 ERGÄNZT

KÖHNIGZUGSPITZ - POLYDORP 1410  
 447.727.91.81.81 - 01.2019  
 + 0.00 - P. & B. G. - 447.92.81.81.81



ERWEITERUNG HAUPTST. TZ  
 PFLANZSCHULSTRASSE 44



REVISIO N

WERKPLAN  
 1. U N T E R G E S C H O S S

PLANNUMMER	23-4-43
MASSSTAB	1:100
FORMAT	A2/45
LEB DAT	10.11.99
NE DAT	03.04.01
GR DAT	
FRG DAT	
PROJEKTLEITER & BÜRO ARCHIT. TEXTEN ENTW. IHL SA SCHNEIDERSTRASSE 7 - 80333 WÜRZBURG TEL. 093 246 44 90 FAX 093 246 44 99	

DIE AXEN DER BRUNDE BEZIEHEN SICH AUF DIE SCHWELLEN (TÜRUMBÄUER)

SÄMTLICHE MAASSE SIND NORMMASS UND SIND VON UNTENBEREICH AUF EIGENE VERANTWORTUNG ANZU NEHMEN.  
 AUSFÄLLE DER DIFFERENZEN SIND SCHON BEI MAASSGEBUNG ZU MELDEN.  
 DIE MAASSE FÜR TÜRUMBÄUER SIND VON UNTENBEREICH AN MAASS ZU KONTROLLIEREN.

FERTIGSTELLUNG  
 AN DER TÜRSTREIFEN SOWIE BÄNNE BIS IN SONDERSTUPE FÄHRTEN  
 AN DER TÜRSTREIFEN SOWIE HÖREREN BÄNNE BIS IN SONDERSTUPE



LEGENDE

	STAHLFESTON
	BALKENBOHRUNG
	BACKSTEIN
	LIECHTLAUFBAND

ÄNDERUNGEN

16.06.2000	COPY-BAU	HC-DREH / VERBESS.
12.07.2000	BIMBELWAUSE	C-STELLIG
24.07.2000	BIMBELWAUSE	
25.01.2000	BODENNENNEN	
26.09.2000	BODENNENNEN	
02.03.2001	TÜRANGABEN	ERGÄNZT

HÖHENZEICHNUNG = POLYKOPF 1419  
 447.527 M Ü. N. N. ± 0.393  
 ± 0.00 = F. B. EG ± 447.92 M Ü. N. N.



GENERALDIREKTION  
 QUARTIERSTADT  
 8001 WÄRDENBURG

ERWEITERUNG HAUPTSTADT  
 PFLANZSCHULSTRASSE 44



REVISION

WERKPLAN  
 1. OBERGESCHOSS

PLANNUMMER 33-4-45

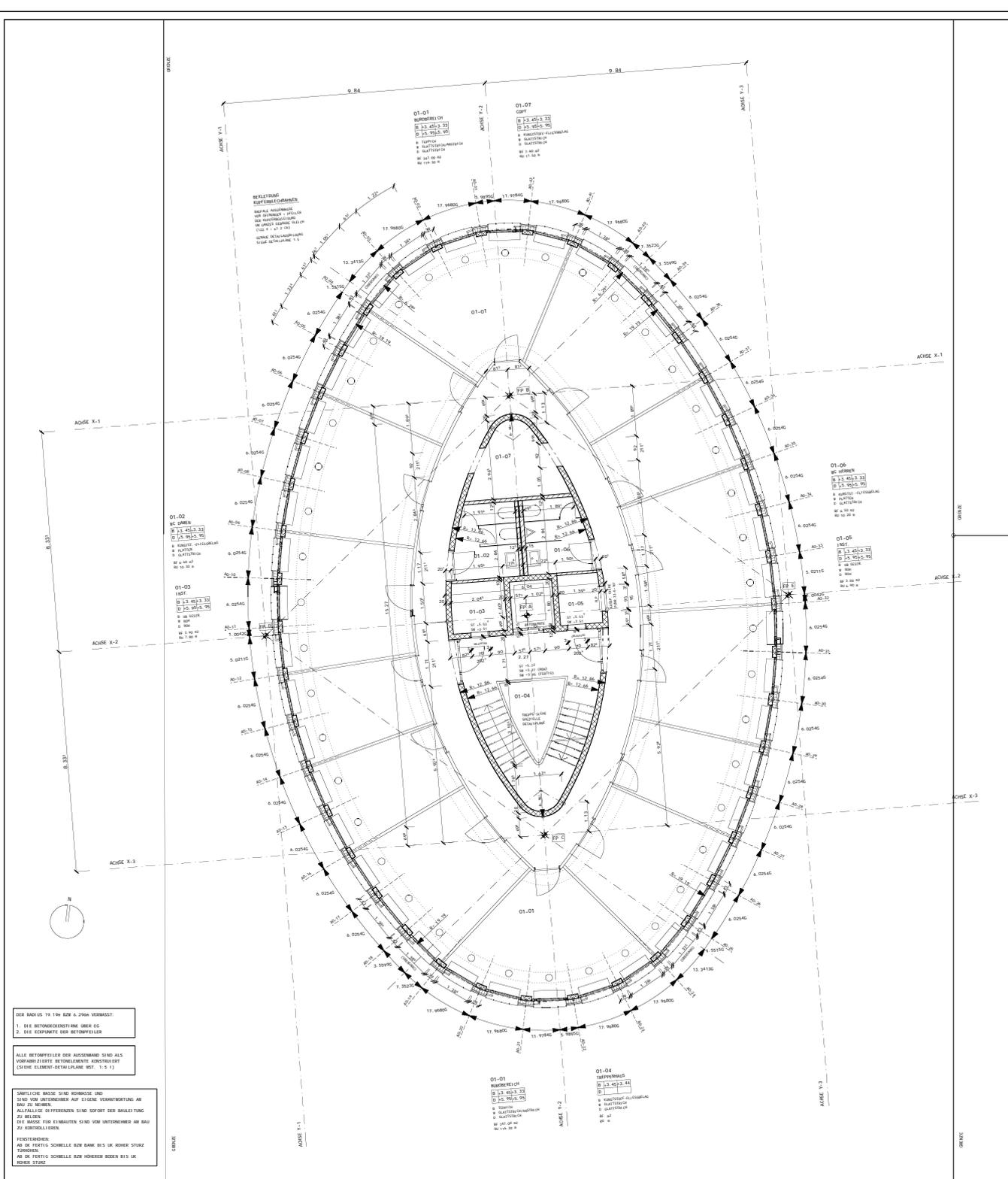
MASSSTAB 1:100

FORMAT A2/45

024	LEU	041	10.11.09
025	ME	041	03.02.01
026		041	
027		041	

PROJEKTION & BOHRT  
 ARCHITEXTEN ETH ZH SA

FERNSTÄUBER : HANS WIRTHMANN  
 TEL. 043 206 40 00 FAX 043 206 40 01

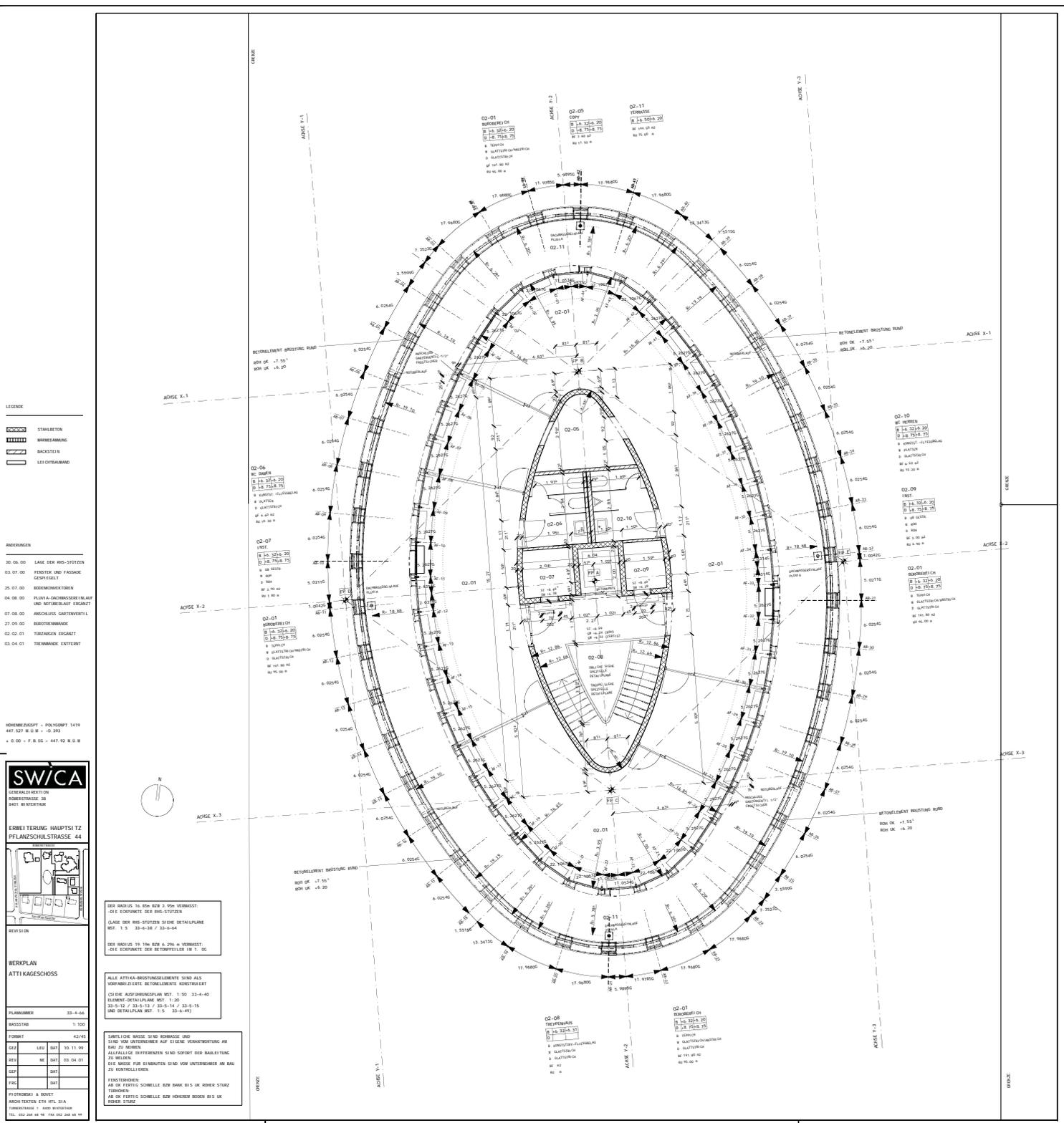


DER BODEN 19.10m BZW 6.20m VERBAUT:  
 1. DIE BETONDECKENUNG ÜBER EG  
 2. DIE KONKRETE DER BETONPFEILER

ALLE BETONPFEILER DER AUSSENWAND SIND ALS  
 VORBAUZFERTIG DETAILIERTE KONSTRUIERT  
 (SIEHE ELEMENT-DETAILLENE BBT 11-5.13)

SMITTLICHE WAUSE SIND SCHWARZ UND  
 SIND VON UNTERNEHMEN AUF EIGENE VERANTWORTUNG AN  
 DEN ZU BEBAUEN.  
 ALLE FÄLLE ODER FREIEN SIND SOWOHL DER BAULEITUNG  
 ZU BEWAHREN.  
 DIE WAUSE FÜR EINBAUTEN SIND VON UNTERNEHMEN AN DEN  
 ZU BEWAHREN.

FENSTERBANKEN  
 AN DEN FENSTER SCHWELLE BZW BANK BIS 5 CM HOHER STURZ  
 VERBAUT.  
 AN DEN FENSTER SCHWELLE BZW HÖCKER BODEN BIS 5 CM  
 HOHER STURZ.



LEGENDE

	STAHLBETON
	MAUERWERK
	BACKSTEIN
	LEICHTSAND

ANDERUNGEN

30.04.00	LAGE DER RIG-STÜTZEN
03.07.00	FENSTER UND FASSADE
04.08.00	BODENKONSTRUKTION
01.08.00	ANORDNUNG GARTENWALL
31.09.00	BRUSTLEHNEN
02.02.01	TÜRZARGEN ERGÄNZT
03.04.01	TRENNWAND ENTFERNT

VORBEMERKUNG - POLYKOPF 1419  
 A11. 207 B 0 0 1 - 0 203  
 A 0 00 - F 0 0 0 - 447 02 B 0 0 0

**SWICA**  
 GENERALDIREKTION  
 HORNSTRASSE 28  
 84031 WITTLERSHOFEN

ERBEITERUNG HAUPTSTADT TZ  
 PFLANZSCHULSTRASSE 44



REVISION

NO	DAZ	03.04.01
----	-----	----------

WERKPLAN  
 ATTI KAGESSCHLOSS

PLANNUMMER: 33-4-64  
 MASSSTAB: 1:100

FORMAT: 42/60

GEZ	LEZ	DAZ	10.11.99
BEV	ME	DAZ	03.04.01
BEV	ME	DAZ	
FRG		DAZ	

DER RADIUS 16,50M BEZ 3,95M VERBESSERT  
 DIE KONFIGURATION DER RIG-STÜTZEN  
 LAGE DER RIG-STÜTZEN SIEHE DETAILPLANE  
 NOT. 1.5 33-4-38 / 33-4-64

DER RADIUS 19,10M BEZ 6,29M VERBESSERT  
 DIE KONFIGURATION DER RIG-STÜTZEN  
 NOT. 1.5 33-4-38 / 33-4-64

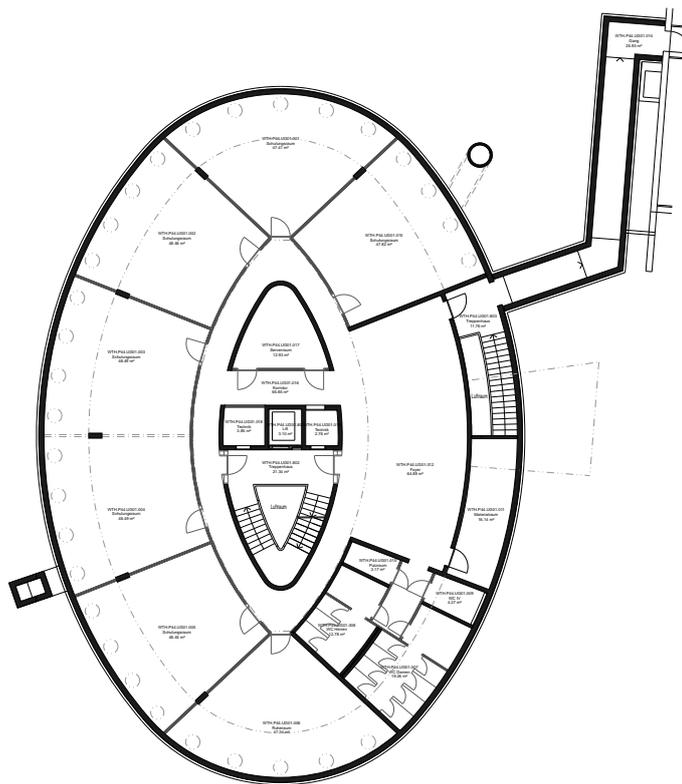
ALLE ATTIKA-BRÜSTUNGSELEMENTE SIND ALS  
 VERFÄHRTE BETONLEISTEN KONSTRUIERT  
 DIE RIG-ANORDNUNG SIEHE DETAILPLANE  
 NOT. 1.5 33-4-38 / 33-4-64  
 UND DETAILPLANE NOT. 1.5 33-4-40  
 UND DETAILPLANE NOT. 1.5 33-4-41  
 UND DETAILPLANE NOT. 1.5 33-4-42

SÄMTLICHE WÄNDE SIND RIBWÄNDE UND  
 SIND VON UNTERENHER AUF EIGENE VERANTWORTUNG AN  
 SAU ZU BEWESEN.  
 SÄMTLICHE DIFFERENZEN SIND VON DER BAULEITUNG  
 ZU BEWELDEN.  
 DIE WÄNDE FÜR STÜBTÜREN SIND VON UNTERENHER AN SAU  
 ZU KONTROLLIEREN.

FENSTERBANKEN:  
 AN DER FENSTER-SCHWELLE SIND WÄNDE RIBWÄNDE SIND  
 FÜR DEN STÜBZUSCHUSS ZU BEWESEN.  
 AN DER FENSTER-SCHWELLE SIND WÄNDE RIBWÄNDE SIND  
 FÜR DEN STÜBZUSCHUSS ZU BEWESEN.







1. Untergeschoss



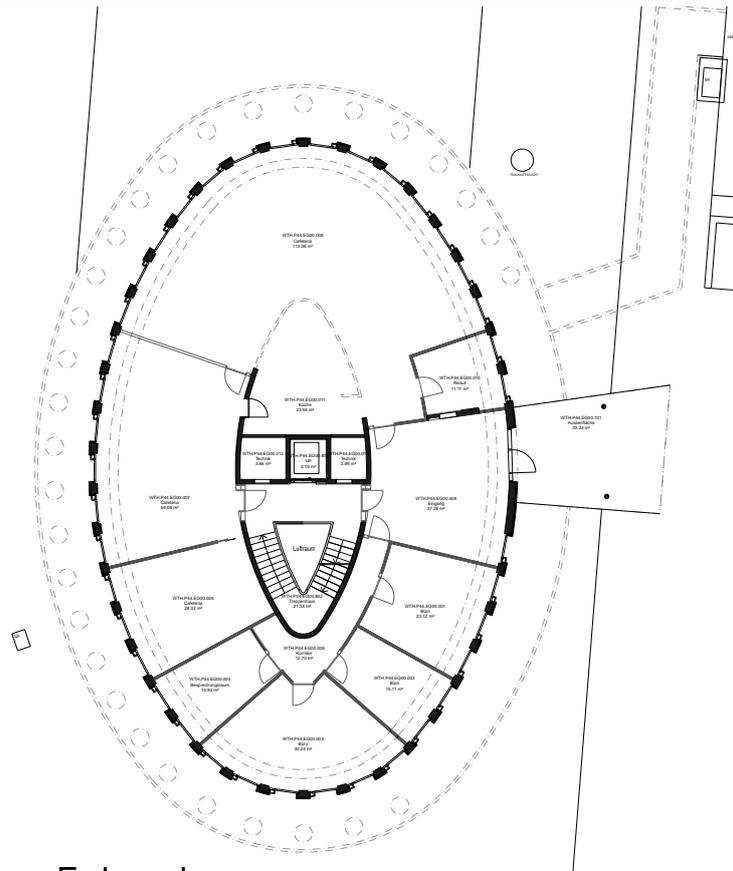
**1. Untergeschoss**  
 Pflanzschulstrasse 44  
 8401 Winterthur

**SWICA Krankenversicherung AG**  
 Römerstrasse 38  
 Tel. 052 244 22 33  
 swica@swica.ch  
 CH-8401 Winterthur  
 Fax 052 244 22 90 90  
 http://www.swica.ch



09.12.2021

**MST.: 1:186**



**Erdgeschoss**  
**Pflanzschulstrasse 44**  
**8401 Winterthur**

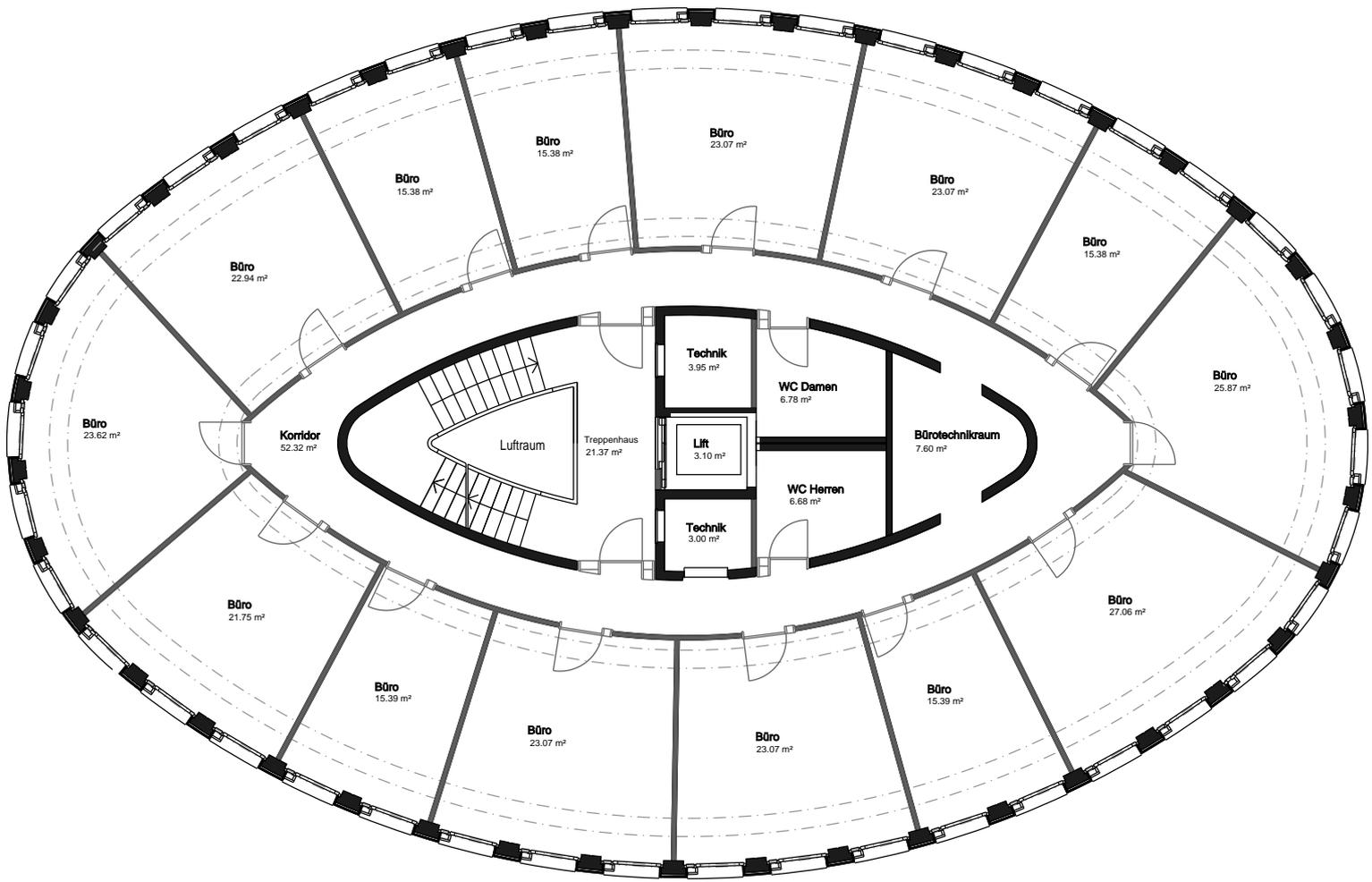
**SWICA Krankenversicherung AG**  
 Römerstrasse 38  
 Tel. 052 244 22 33  
 swica@swica.ch

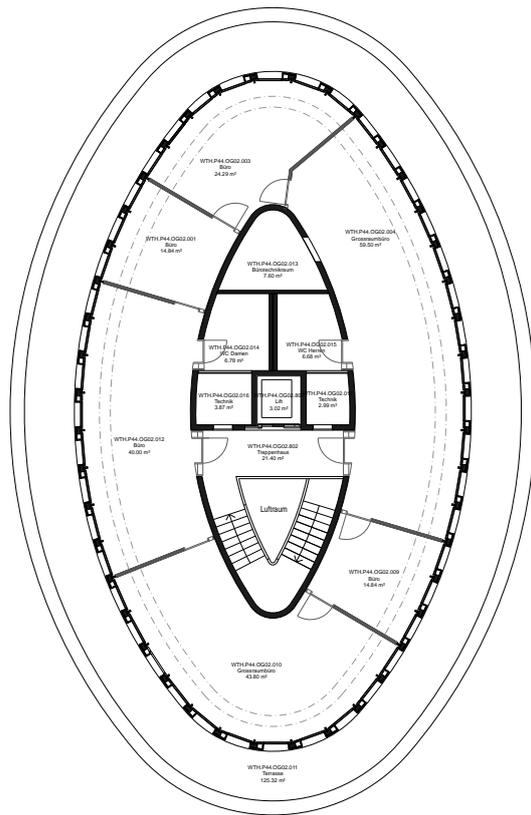
CH-8401 Winterthur  
 Fax 052 244 22 90 90  
 http://www.swica.ch



09.12.2021

**MST.: 1:169**





**2. Obergeschoss**  
**Pflanzschulstrasse 44**  
**8401 Winterthur**

**SWICA Krankenversicherung AG**  
 Römerstrasse 38  
 Tel. 052 244 22 33  
 swica@swica.ch

CH-8401 Winterthur  
 Fax 052 244 22 90 90  
 http://www.swica.ch



09.12.2021

**MST.: 1:139**

## Nachtrag Nr. 1



zum Letter of Intent (LOI) vom Juni 2024

Einfachheitshalber wird in diesem Vertrag auf die weiblichen Formen 'Mieterin, Vermieterin' etc. verzichtet und statt dessen 'Mieter, Vermieter' etc. als Oberbegriff verwendet.

**Partei 1** SWICA Krankenversicherung AG  
8401 Winterthur

vertreten durch KELLER Immobilien-Treuhand AG  
Kompetenzzentrum für Immobilien  
Kirchstrasse 1, 8304 Wallisellen

### Partei 2

Stadt Winterthur  
Departement Schule und Sport, Bereich Infrastruktur  
Pionierstrasse 7  
8403 Winterthur

<b>Liegenschaft</b>	Pflanzschulstrasse 44	<b>Ort</b>	8400 Winterthur
<b>Objekt</b>	Ganze Liegenschaft	<b>Stockwerk</b>	-

Die Parteien haben mit dem im Titel erwähnten Letter of Intent (unterzeichnet am 11.06.2024 resp. 04.06.2024) die gemeinsame Absicht zum Abschluss eines langfristigen Mietvertrags für die obgenannte Liegenschaft festgehalten. Daraufhin hat die SWICA der Stadt Winterthur im Vermietungsprozess Exklusivität für die gesamte Liegenschaft bis am 30.11.2024 eingeräumt. In der Zwischenzeit haben sich die Parteien auf einen Mietvertragsentwurf (vgl. Anhang 1) geeinigt. Partei 2 kann den Mietvertrag allerdings erst nach Genehmigung durch Stadtrat Winterthur resp. Stadtparlament Winterthur unterzeichnen, weshalb das Enddatum der vorgenannten Exklusivität überschritten wird.

Aus diesem Grund halten die Parteien folgendes fest:

1. Beide Parteien bekennen sich zur angestrebten Unterzeichnung des Mietvertragsentwurfs. Dieser wird nun durch das Departement Schule und Sport dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt. Bei einem positiven Entscheid käme das Geschäft ins Stadtparlament (ca. April 2025).
2. Sowohl das Departement Schule und Sport wie auch die Abteilung Immobilien der Stadt Winterthur beurteilen das Vorhaben positiv und werden beim Stadtrat Zustimmung zum Projekt beantragen. Deshalb werden dem Vorhaben gute Chancen eingeräumt und die SWICA verlängert dementsprechend die obgenannte Exklusivität bis spätestens zum Datum des Parlamentsentscheids.
3. Die SWICA beauftragt zudem vorgängig zur Unterzeichnung und in Absprache mit der Stadt Winterthur einen Generalplaner (GP) mit der Erarbeitung eines bewilligungsfähigen Projekts (SIA-Phase 3.1/3.2) für eine künftige Nutzung der Liegenschaft zu schulischen Zwecken gem. Machbarkeitsstudie WR Architekten AG (vgl. Anhang). Auf diese Weise soll die Zeit bis zur definitiven Bewilligung sinnvoll genutzt werden. Bei Genehmigung des Vorhabens (vgl. Ziff. 1) fliessen die in diesem Zusammenhang aufgelaufenen Kosten in die Bau-/Projektabrechnung.

Sollten Stadtrat Winterthur oder Stadtparlament Winterthur den Mietvertrag nicht genehmigen, wird der GP auf den nächstmöglichen Zeitpunkt gestoppt. In diesem Fall wird die vereinbarte Pauschale gemäss Ziff. 4 des Letter of Intent zu Gunsten der SWICA fällig. Darüber hinaus würden die aufgelaufenen Kosten für Generalplaner sowie Bauherren- & Projektmanagementkosten zusätzlich abgerechnet und hälftig zwischen den Parteien aufgeteilt. SWICA sichert der Stadt Winterthur diesbezüglich ein Kostendach von CHF 100'000 exkl. MWST, d.h. max. CHF 50'000 exkl. MWST pro Partei, zu.

Tritt eine Partei aus anderen Gründen und unabhängig von Genehmigung des Mietvertrags durch Stadtrat oder Stadtparlament von der Unterzeichnung des Mietvertrags zurück, so trägt sie die Pauschale gemäss LOI sowie die aufgelaufenen GP-/Bauherren-/Projektmanagementkosten bis Kostendach.

Dieser Nachtrag ist zweifach ausgefertigt und enthält alle getroffenen Abmachungen. Jede Änderung oder Ergänzung derselben bedarf zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Der Vertrag hat erst Gültigkeit, wenn beide Vertragspartner unterzeichnet haben.

Wallisellen, 16.11.2024/rw

- Anhang 1: Entwurf Mietvertrag vom 25.10.2024
- Anhang 2: Grundrisse Machbarkeit WR Architekten AG vom 23.07.2024

**Partei 1**  
SWICA Versicherungen AG  
vertreten durch:  
KELLER IMMOBILIEN-TREUHAND AG

**Partei 2**  
Stadt Winterthur, Departement Schule und Sport  
Bereichsleiter Infrastruktur

## **Pflanzschulstrasse 44, 8400 Winterthur - Letter of Intent**

zwischen der

**SWICA Krankenversicherung AG**, Römerstrasse 37, 8401 Winterthur,  
vertreten durch Keller Immobilien-Treuhand AG, 8304 Wallisellen

*- SWICA -*

und der

**Stadt Winterthur**, vertreten durch das Departement Schule und Sport, Familie und  
Betreuung, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur,  
vertreten durch Stephan Gürtler, Stadt Winterthur

*- Stadt Winterthur -*

*- gemeinsam Parteien -*



## **I. Ausgangslage**

Die Liegenschaft an der Pflanzschulstrasse 44, 8400 Winterthur, ist im Besitz der SWICA Krankenversicherung AG und wurde bislang als Teil der Generaldirektion der SWICA Gesundheitsorganisation genutzt. Im Herbst 2024 erfolgt der Umzug in die neue Generaldirektion der SWICA an der Römerstrasse 37, wodurch die Liegenschaft frei für die Vermietung wird.

Die Stadt Winterthur, Departement Schule und Sport (DSS), hat sich auf das Vermietungsinserat gemeldet zwecks Nutzung der Liegenschaft für schulische Zwecke (Kindergarten). Am 31. Januar 2024 erfolgte eine Besichtigung mit den Beteiligten des DSS vor Ort. Kurz darauf bestätigten Stephan Gürtler und Noah Traber, Portfoliomanager Abt. Schulbauten der Stadt Winterthur, das Interesse an der Liegenschaft.

In einem ersten Schritt sollen mittels Machbarkeitsstudie durch ein externes Architekturbüro die wichtigsten Grundlagen für eine künftige schulische Nutzung durch die Stadt Winterthur erarbeitet werden. Auf Basis dieses Ergebnisses sollen darauf konkrete Mietvertragsverhandlungen aufgenommen werden. Ein allfälliger Ausbau der Mietsache würde von SWICA nach den Vorgaben der Stadt Winterthur vorgenommen und die Kosten auf den Mietpreis umgelegt werden (gem. Regelung im späteren Mietvertrag). Für die Freigabe des Mietvertrages und das Ausbaubudget ist letztendlich ein Stadtratsbeschluss notwendig.

Beide Parteien sind an einer Zusammenarbeit und einem langjährigen Mietvertrag interessiert und zuversichtlich, dass ein Mietvertrag zustande kommen wird. Mit der Absicht zum Abschluss eines solchen Mietvertrags wird die folgende, von einem allfälligen Mietvertrag unabhängige Vereinbarung geschlossen.

## **II. Vereinbarung**

### **1. Exklusivität**

SWICA räumt der Stadt Winterthur eine Exklusivität für die gesamte Liegenschaft an der Pflanzschulstrasse 44, 8400 Winterthur, ein. Die Exklusivität erlischt automatisch am 30. November 2024 oder bei vorherigem Abbruch des Projektes durch eine der beiden Parteien gemäss Ziff. 4. Bis dahin wird SWICA keine weiteren Verhandlungen mit bestehenden oder neuen Interessentinnen oder Interessenten führen.

### **2. Erarbeitung Entscheidungsgrundlagen**

Vorgängig zu den Mietvertragsverhandlungen wird von der SWICA die Firma WR Architekten AG aus Zürich für die Erstellung der Machbarkeitsstudie inkl. Grobkostenschätzung beauftragt. Die dafür notwendigen Unterlagen werden den Architekten von der Stadt Winterthur zur Verfügung gestellt. Als Vorbereitung und zur

Klärung von allen Fragen fand am 19. April 2024 mit allen Beteiligten eine Besichtigung vor Ort statt. Damit die Grundlagen für die Entscheide der beiden Parteien auf einer soliden Basis gefällt werden können, wird eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Es wird vereinbart, dass SWICA eine Projektorganisation für den Ausbau sicherstellt und sich die Stadt Winterthur auf die Bestellerrolle konzentriert.

### 3. Leistungen

Die Eigentümerin SWICA erbringt für die Liegenschaft Pflanzschulstrasse 44, 8400 Winterthur, folgende Leistungen:

- Aufbau und Führung einer professionellen und zielorientierten Projektorganisation
- Auftragsvergabe Machbarkeitsstudie
- Erarbeitung der notwendigen Plangrundlagen
- Abklärungen zum Bewilligungsverfahren mit dem Baupolizeiamt
- Terminplanung für Projektierung und Realisierung bis zur Übergabe der Mietsache
- Erarbeiten einer Kostenschätzung für die Mieterausbauten

### 4. Kosten und Teiler

Die Unterzeichnung dieser Vereinbarung erfolgt mit der Absicht, dass ein Mietvertrag für die gesamte Liegenschaft Pflanzschulstrasse 44, 8400 Winterthur, zustande kommt. Die gesamten Kosten für den zu erstellenden Mieterausbau (Grobkostenabschätzung wird durch WR Architekten AG erstellt), Bauherren- und Projektmanagementkosten sowie die Kosten für weitere Planungsleistungen bis Abschluss Mietvertrag trägt die Stadt Winterthur.

Die Kosten für die Planung und die Erstellung des Mieterausbaus können sich mit dem Fortschreiten der Planung noch wesentlich verändern. Da noch kein unterzeichneter Mietvertrag vorliegt, bestellt SWICA die für die Zielerreichung erforderlichen Leistungen (vgl. Ziff. 3) im Rahmen dieser Vereinbarung und übernimmt sämtliche dafür anfallenden Kosten. Dies umfasst sowohl allfällige Abgeltungen nach marktüblichen Stundenansätzen (für Planungsleistungen in der Regel CHF 140-160.-, für Steuerungs- und Bauherrenvertretungsaufgaben max. CHF 190.- pro Arbeitsstunde zuzüglich Nebenkosten und Mehrwertsteuer) wie auch pauschale Aufwendungen (z.B. für die Erstellung von Machbarkeitsstudien).

Nach Abschluss des Mietvertrags wird die Stadt Winterthur Bestellerin für die weitere Realisierung des Ausbauprojekts und alle bereits angefallenen Kosten für die Leistungen aus dieser Vereinbarung (vgl. Ziff. 3) werden durch die Stadt Winterthur an SWICA über den Mietzins, zusammen mit den Kosten eines allfälligen Ausbaus der Mietsache, vergütet.

Die Leistungen gemäss Ziff. 3 werden auf rund **CHF 25'000.-** inkl. Nebenkosten und MWST geschätzt. Dies wird als Kostendach angenommen. Bei einem Projektabbruch (Nichtzustandekommen des Mietvertrags) werden diese Kosten wie folgt getragen:

- Bei einem Projektabbruch durch die Stadt Winterthur (zum Beispiel aufgrund eines negativen Stadtratsbeschlusses oder rechtlicher Hindernisse) trägt die Stadt Winterthur 70% der effektiven Aufwendungen, max. des Kostendachs.
- Bei einem durch SWICA verschuldeten Projektabbruch (zum Beispiel Vermietung an einen anderen Interessenten) trägt SWICA 70% der effektiven Aufwendungen, max. des Kostendachs.

Bei einem Projektabbruch bis am 31. August 2024 werden die Kosten mit einer detaillierten, nachvollziehbaren Zusammenstellung der effektiv erbrachten Leistungen abgerechnet. Ab dem 1. September 2024 wird das Kostendach verrechnet.

## 5. Gültigkeit dieser Vereinbarung

Diese Vereinbarung tritt mit Unterzeichnung durch beide Parteien in Kraft und gilt bis zur Unterzeichnung des Mietvertrags oder zur vollständigen Abgeltung der von SWICA erbrachten Leistungen im Falle eines Projektabbruchs.

Es ist keine Kündigung notwendig.

## 6. Änderungen

Diese Vereinbarung richtet sich nach dem Wissen des Projektstandes gem. den Unterlagen im Anhang. Änderungen dieser Vereinbarung, insbesondere des Kostendaches unter Ziff. 4 bedürfen zu ihrer Gültigkeit der vorgängigen schriftlichen Genehmigung beider Parteien und richten sich ebenfalls nach dem Grundsatz des Kostenteilers unter Ziff. 4.

## 7. Anwendung

Diese Vereinbarung untersteht schweizerischem Recht. Ausschliesslicher Gerichtsstand für allfällige Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung ist Winterthur.

## 8. Datum und Unterschriften:

Winterthur, den 11.06.2024

Stadt Winterthur



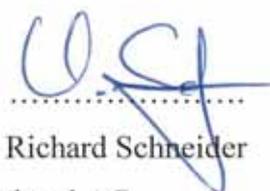
Marc Tschann  
Leiter Schulamt

Wallisellen, den 04.06.2024

SWICA



Renato Wiget



Richard Schneider

Keller Immobilien-Treuhand AG

## 9. Anhänge:

Vermietungsdokumentation Pflanzschulstrasse 44



Büro-/Gewerbegebäude  
Pflanzschulstrasse 44, 8400 Winterthur

1

KELLER Immobilien-Treuhand AG - Kompetenzzentrum für Immobilien  
Kirchstrasse 1 - 8304 Wallisellen - T +41 44 800 85 85 - kit@kit.ch - kit.ch

SVT VZI



## FACTS & FIGURES

<b>Baujahr</b>	2007
<b>Objekte</b>	EG bis 2. OG: Büro-/Gewerbeflächen, Cafeteria, Küche 1.- 2. UG: Schulungsräume, Lager-/Abstellräume Tiefgarage nebenan: Einstellplätze
<b>Flächen</b>	939.1 m <sup>2</sup> Nutzfläche EG bis 2. OG 795.7 m <sup>2</sup> Nutzfläche 1. UG und 2. UG 1734.8 m <sup>2</sup> Nutzfläche über alle Geschosse
<b>Mietzins</b>	CHF 30'100 / Monat netto CHF 160 pro Einstellplatz und Monat
<b>Nebenkosten</b>	CHF 3'500 / Monat akonto
<b>Bezug</b>	Ende 2024 / Anfang 2025
<b>Lage</b>	Die Liegenschaft befindet sich an ruhiger, privater und zurückzogener Lage, welche von der Strasse her nicht ersichtlich ist. Von der Pflanzschulstrasse kann sie über eine private Einfahrt erreicht werden.  In bequemer Gehdistanz liegt die Bushaltestelle „SWICA“, welche von der Buslinie Nr. 1 (Richtung Töss und Oberwinterthur) bedient wird und auch Halt am Bahnhof Winterthur macht.  Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und unzählige weitere Dienstleister sind in der Umgebung sowie auch in der nahegelegenen Altstadt von Winterthur zu finden.  Die Autobahn A1 Richtung Schaffhausen oder Zürich kann innert knapp 10 Fahrminuten erreicht werden.



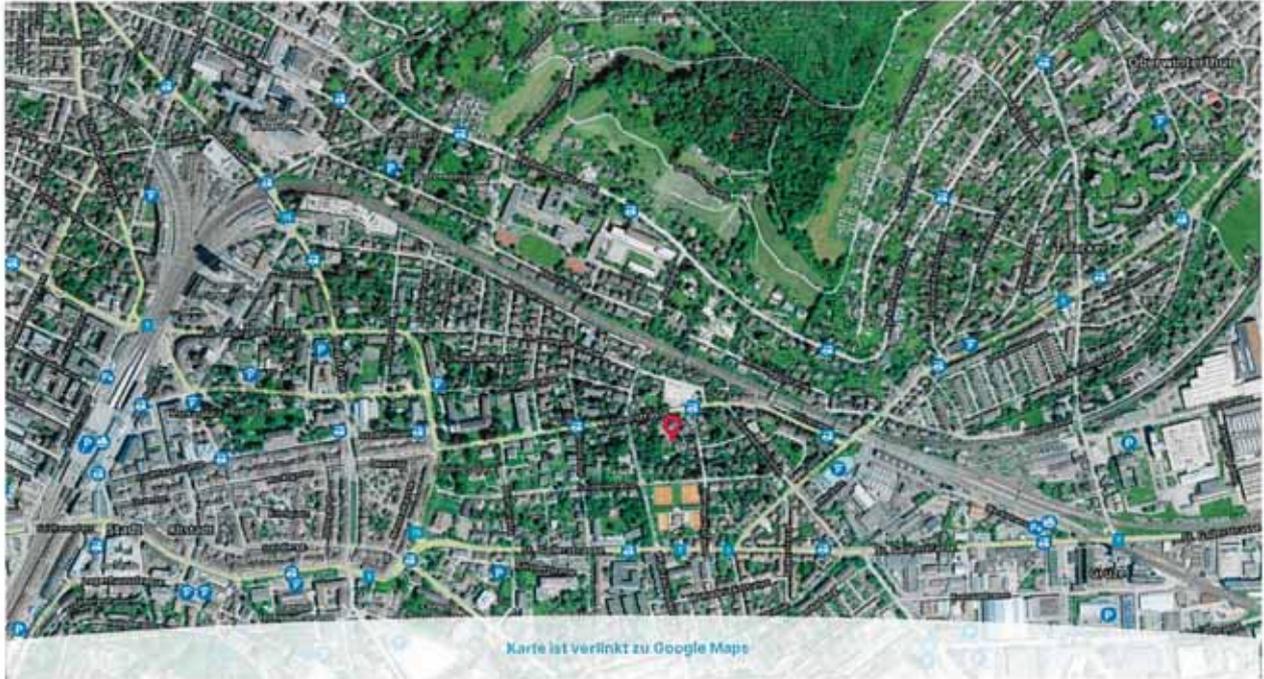
1

KELLER Immobilien-Treuhand AG - Kompetenzzentrum für Immobilien  
Kirchstrasse 1 - 8304 Wallisellen - T +41 44 800 85 85 - kit@kit.ch - kit.ch

SVT VZI

2

Stadt Winterthur



Karte ist verlinkt zu Google Maps





## RAUMAUFTeilUNG & BAUBESCHRIEB

kit.ch

<b>2. OG</b>	Büro-/Gewerbefläche	199,4 m <sup>2</sup>
	WC-Anlagen (Damen / Herren)	13,1 m <sup>2</sup>
	Terrasse	144,5 m <sup>2</sup>
<b>1. OG</b>	Büro-/Gewerbefläche	354,6 m <sup>2</sup>
	WC-Anlagen	13,1 m <sup>2</sup>
<b>EG</b>	Cafeteria mit Küche, Reduit + Essbereich	205,7 m <sup>2</sup>
	Eingangsbereich	37,1 m <sup>2</sup>
	Büro-/Gewerbefläche	116,1 m <sup>2</sup>
<b>1. UG</b>	Schulungsräume	331,4 m <sup>2</sup>
	EDV Raum	12,7 m <sup>2</sup>
	Foyer/Garderobe	77,7 m <sup>2</sup>
	WC-Anlagen (Damen / Herren) / Putzraum	38,8 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	16,2 m <sup>2</sup>
	Korridor	50,3 m <sup>2</sup>
<b>2. UG</b>	Abstellräume	187,8 m <sup>2</sup>
	Schutzraum	30,2 m <sup>2</sup>
	Korridor	50,6 m <sup>2</sup>
<b>Total Nutzfläche EG bis 2.OG</b>		<b>939,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Nutzfläche 1. bis 2. UG</b>		<b>795,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Nutzfläche</b>		<b>1'734,8 m<sup>2</sup></b>

### Heizung

Gasheizung, Wärmeverteilung mit Bodenheizung

### Gebäudehülle

Stahlbetonkonstruktion. Fassade mit gedämmter und hinterlüfteter Kupferblechverkleidung. Umkehrdach mit Kles. Rafflamellenstoren zur Verdunkelung der doppelverglasten Fenster.

### Ausbau Büroflächen

Alle Büros sind mit Teppich, der Eingangsbereich, die Cafeteria mit Kunststoffbodenbelägen und die Nasszellen sind mit Plattenbelägen ausgestattet. Über alle Geschosse ist die entsprechende elektrische Verkabelung vorhanden. Die ICT-Verkabelung ist durch den Mieter zu installieren. Die Liegenschaft wird im bestehenden und ausgebauten Zustand vermietet.

Eine Anpassung des bestehenden Ausbaus ist Mietersache.

### Cafeteria und WC Anlagen

Eine grosszügige Cafeteria mit professioneller Gastküche ist im Erdgeschoss vorhanden. Moderne und teils sehr grosse Damen- und Herrentoiletten sind auf jedem Geschoss (ausser 2. UG) zu finden.

### Aussenfläche

Die Liegenschaft ist in einer gepflegten und schön begrüntem Parkanlage eingebettet. Der Aussensitzplatz sowie auch die Terrasse stehen dem Mieter zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.

### Garage

Die Tiefgarage kann von aussen her über einen separaten Eingang erreicht werden. In der Garage können Einstellplätze und vor der Liegenschaft weitere Plätze dazugemietet werden.

1

KELLER Immobilien-Treuhand AG - Kompetenzzentrum für Immobilien  
Kirchstrasse 1 - 8304 Wallisellen - T +41 44 800 85 85 - kit@kit.ch - kit.ch

SVT VZI

5



## IHR NEUER UND MODERNER FIRMENSITZ

kit.ch



1

KELLER Immobilien-Treuhand AG - Kompetenzzentrum für Immobilien  
Kirchstrasse 1 - 8304 Wallisellen - T +41 44 800 85 85 - kit@kit.ch - kit.ch

SVT VZI

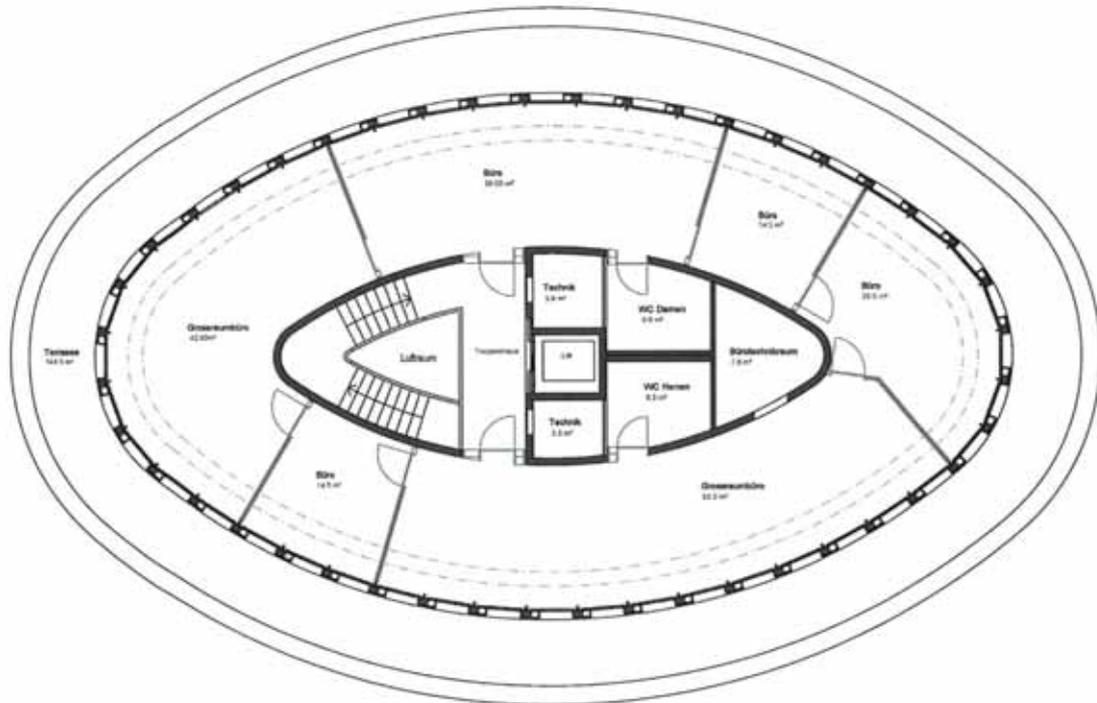
6







## GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS



1

KELLER Immobilien-Treuhand AG · Kompetenzzentrum für Immobilien  
Kirchstrasse 1 · 8304 Wallisellen · T +41 44 800 85 85 · kit@kit.ch · kit.ch



11



## ARBEITEN IN PRIVATER UND GRÜNER UMGEBUNG



1

KELLER Immobilien-Treuhand AG · Kompetenzzentrum für Immobilien  
Kirchstrasse 1 · 8304 Wallisellen · T +41 44 800 85 85 · kit@kit.ch · kit.ch



12

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie mit uns ein Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



#### GESCHÄFTSBEDINGUNGEN / VERZICHTSERKLÄRUNG

Obige Informationen wurden gemäss den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen zusammengefasst. Obschon wir keinen Zweifel an der Richtigkeit haben, übernimmt die Keller Immobilien-Treuhand AG keine Verantwortung, Garantie oder Haftung dafür. Die Keller Immobilien-Treuhand AG übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit der Pläne.

Mit dem Empfang dieser Unterlagen verpflichtet sich ein Mietinteressent, diese ohne unsere schriftliche Zustimmung weder zu kopieren noch an Dritt-Parteien weiterzugeben. Die Keller Immobilien-Treuhand AG wird vom Vermieter entschädigt und wahrt dessen Interessen. Wir lehnen jegliche Provisionsansprüche von Intermediären (Vermittlern) ab. Auch wenn durch ihr Wirken oder durch unsere Unterlagen einer Vermietung dieses Objektes herbeigeführt wird.



KELLER Immobilien-Treuhand AG - Kompetenzzentrum für Immobilien  
Kirchstrasse 1 - 8304 Wallisellen - T +41 44 800 85 85 - kit@kit.ch - kit.ch



<b>Projekt</b>	<b>Anlage Kindergarten Pflanzschulstrasse 44, 8400 Winterthur</b>
<b>Projektverantwortung:</b>	

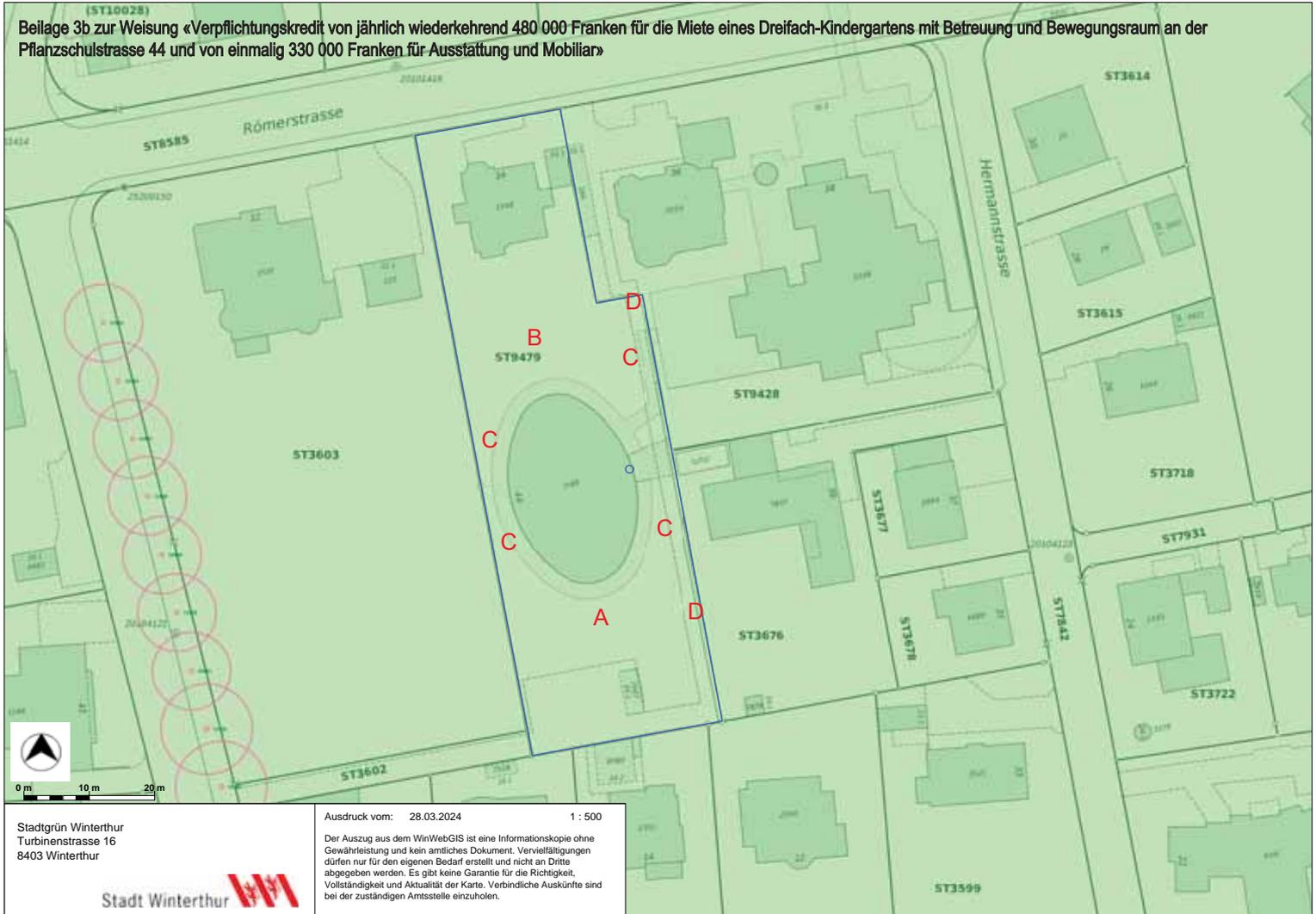
Text:	Priorität	Kosten
<p><b>Massnahmenplan, Kurzbeschreibung</b></p> <p><b>Der Kindergarten Pflanzschulstrasse soll 3 Kindergärten mit je 20 Kinder unterrichten. Die Umgebung soll entsprechend angepasst werden.</b></p> <p><b>Die Umgebung weist eine schöne Rasenfläche, sowie eine grosse chaussierte Kiesfläche auf. Der Zugangsweg ist breit, sehr lang und etwas abschüssig. Der Eingangsbereich ist offen und grosszügig gestaltet.</b></p>		
<p><b>A Rasenfläche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Zustand / Problem</b> Auf der Rasenfläche hat es Bäume und Sträucher, sowie 2 Heckenreihen.</li> <li>– <b>Massnahmen</b> Die Hecke zum Rasen hin soll mit drei bis vier Durchgängen geöffnet werden. So kann der Bereich zum Rennen und Verstecken genutzt werden. Die Sträucher werden entfernt, damit die Rasenfläche durchgehend bespielbar wird. Bäume bleiben erhalten.</li> <li>– Bei der Belastung von ca. 60 Kindern soll der Boden mit natürlichen Zuschlagstoffen belastbarer und der Rasen widerstandfähiger sowie regenerierfreudiger gemacht werden.</li> </ul>	<b>A</b>	<b>7'000.00</b>
<p><b>B Chaussierte Kiesfläche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Zustand / Problem</b> Die Kiesfläche ist stabil mit wenigen Bäumen und ein paar Hortensienrabatten.</li> <li>– <b>Massnahmen</b> Die Kiesfläche soll zur Nachbarliegenschaft (Römerstrasse 34) abgetrennt werden. Nach Rücksprache mit der Denkmalpflege wäre hier ein Holzstaketenzaun möglich.</li> <li>– Die Hortensienrabatte werden aufgelöst und der Kiesfläche zugeschlagen.</li> <li>– Die Kiesfläche soll als Sammelplatz und für Spielgeräte Platz bieten. In den Kosten sind ein Kletterturm sowie eine Schaukelanlage eingerechnet. Der Fallschutz wird in einem gegossenem Kunststoff-Fallschutzbelag ausgeführt. So wird in der Umgebung am wenigsten eingegriffen. Damit der Kiesplatz mehr Schatten erhält werden zusätzlich 3 bis 4 Schattenbäume gepflanzt.</li> </ul>	<b>A</b>	<b>72'000.00</b>
<p><b>C Seitliche Pflanzflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Zustand / Problem</b> Die seitlichen Pflanzflächen sind jetzt gut zugewachsen. Wenn diese Flächen von den Kindern einbezogen werden, wird dies schnell anders aussehen.</li> <li>– <b>Massnahmen</b> In einem zweiten Schritt könnten die seitlichen Pflanzflächen in Blumenwiesenflächen umgewandelt werden. Dies wäre für die Natur (Biodiversität) gut und die Kinder könnten verschiedenes beobachten und lernen. Auch bei einer Nutzung der Wiese durch die Kinder erholt diese sich wieder.</li> </ul>	<b>B</b>	<b>8'000.00</b>
<p><b>D Zugangsweg</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Zustand / Problem</b> Der Zugangsweg besteht heute aus Betonplatten. Der Weg hat keine Abgrenzung.</li> <li>– <b>Massnahmen</b> In der Materialisierung kann der Weg wie bestehend erhalten werden. An beiden Ein- oder Ausgängen wird in einem ersten Schritt der Boden gelb markiert. Die als optisches Signal, dass der Kindergarten hier beginnt. Falls die Markierung nicht reicht müsste in einem zweiten Schritt die Eingänge</li> </ul>	<b>A</b>	<b>2'000.00</b>

eingezäunt werden. Die analog der Abtrennung zur Nachbarliegenschaft. In den Kosten ist nur die Markierung eingerechnet.

- Auf den Betonplatten um das Gebäude sowie vom Zugangsweg haben die Kinder genügend Platz um verschiedene Spiele zu spielen oder Kreativ aktiv zu sein (Strassenkreide).

-

Beilage 3b zur Weisung «Verpflichtungskredit von jährlich wiederkehrend 480 000 Franken für die Miete eines Dreifach-Kindergartens mit Betreuung und Bewegungsraum an der Pflanzschulstrasse 44 und von einmalig 330 000 Franken für Ausstattung und Mobiliar»



Pflanzschulstrasse Winterthur  
Objekt-Nr. 965

19. Juni 2024

## Kurzbaubeschrieb

### **Nutzung**

Der Mieterausbau an der Pflanzschulstrasse 44 dient der Stadt Winterthur als Kindergarten und Schullergänzende Betreuung.

### **Grundausbau**

Das Gebäude ist vollausgebaut und wird teilweise auf den Grundausbau zurückgebaut. Die Hülle, die Umgebung, wie auch das 2. Untergeschoss sind nicht Teil des Umbauperimeters. Das Erdgeschoss verfügt über eine vollausgebaute Mensa, die beibehalten und genutzt wird.

### **Mieterausbau durch SWICA AG (MAB)**

Der Ausbau der Flächen wird schlüsselfertig übergeben, ohne mobiles Mobiliar.  
Die Schnittstellenliste ist zu definieren.

### **Erweiterter Mieterausbau durch Stadt Winterthur (eMAB)**

Mobiles Mobiliar wie Tische, Stühle, Bestückung Küche und andere Schuleinrichtung

### **Haustechnik**

Die Gebäudetechnik ist im Grundausbau vorhanden und wird auf den Mieterausbau angepasst.  
Die bestehenden Unterflurkonvektoren bleiben bestehen. Die Steuerung wird auf das neue Layout angepasst.  
Die Flächen haben eine Fensterlüftung. Dies wird beibehalten.  
Die Nasszellen werden mit neuer Einteilung neu erstellt. Neue Anschlüsse wo erforderlich.  
Die elektrischen Installationen inkl. UKV und Beleuchtung werden im Umbauperimeter komplett erneuert.

## **Beschrieb**

Vorbereitungsarbeiten, Abbrucharbeiten

- Rückbau der Elemente gem. Umbauskizzen
- Abbruch Bodenbeläge (ausser EG Mensa, Treppenhaus und Nasszelle UG)
- Abbruch Abgehängte Decke bei Anpassung Raumlayout

Küchen

- Teeküche im 2. Obergeschoss inkl. aller Anschlüsse
- Oberflächen Schränke Kunstharz belegt
- Arbeitsplatten Kunststein und CNS
- Rückwände Glas gespritzt oder Platten
- Auffrischung bestehende Mensaküche

Wände

- Gipsständerwände, Verstärkungen nach Erfordernis, Grundputz nach Erfordernis
- Elementwände in Nasszellen

Türen

- Steckzargen mit Holztürblatt

Treppe

- Fallschutz

Bodenbeläge

- Linoleum ausser in Nasszellen
- Platten in Nasszellen
- Schmutzschleuse

Wandbeläge

- Weissputz auf allen Wänden ausser Nasszellen, gestrichen
- Platten in Nasszellen

Decken

- Abgehängte Akustikdecken neu im Umbauperimeter mit Anpassungen am Raumlayout

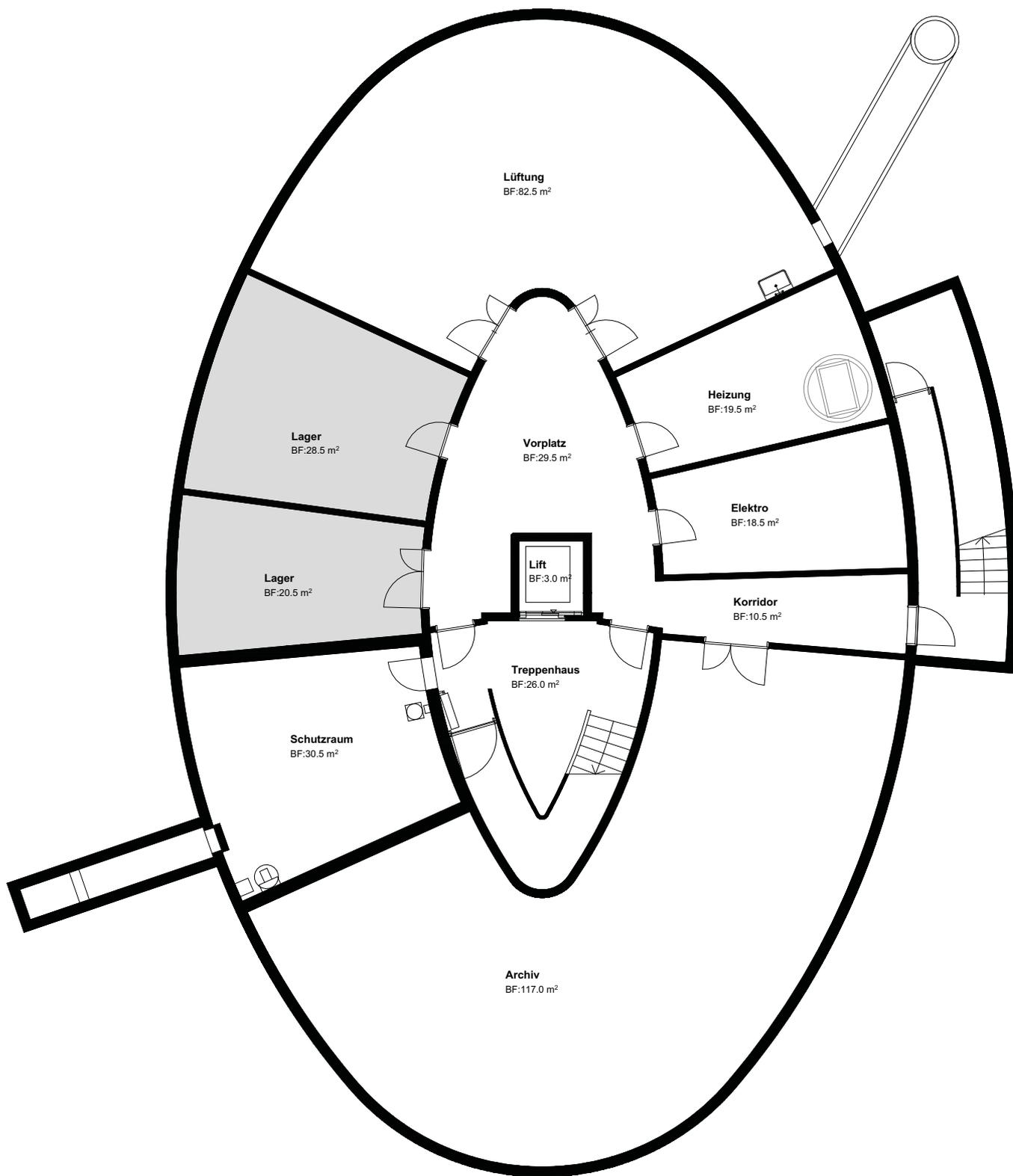
Einbauten

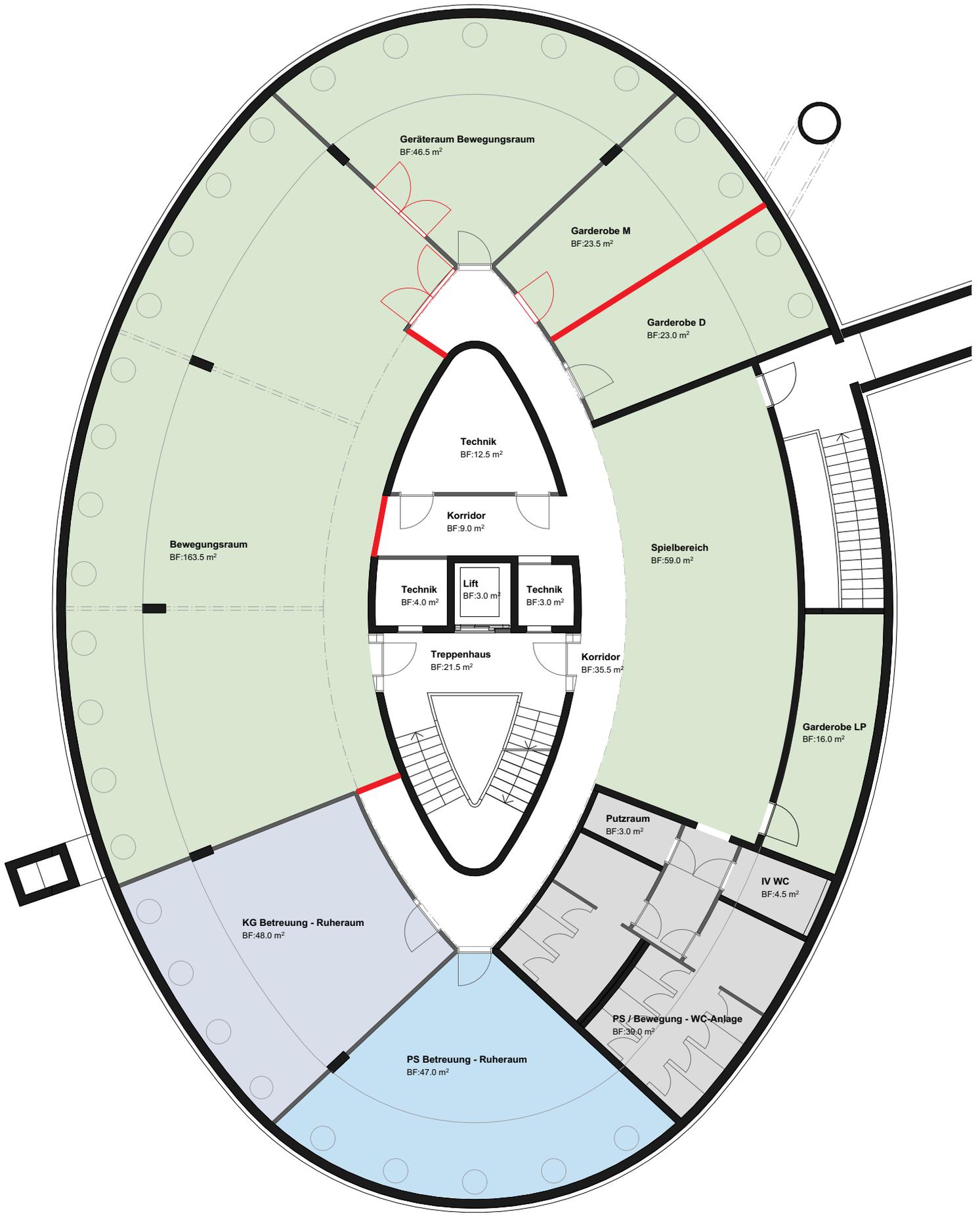
- Einbauschränke inkl. Lavabo in Klassenzimmern
- Garderoben
- Raumtrenner Puppennische 2. Obergeschoss

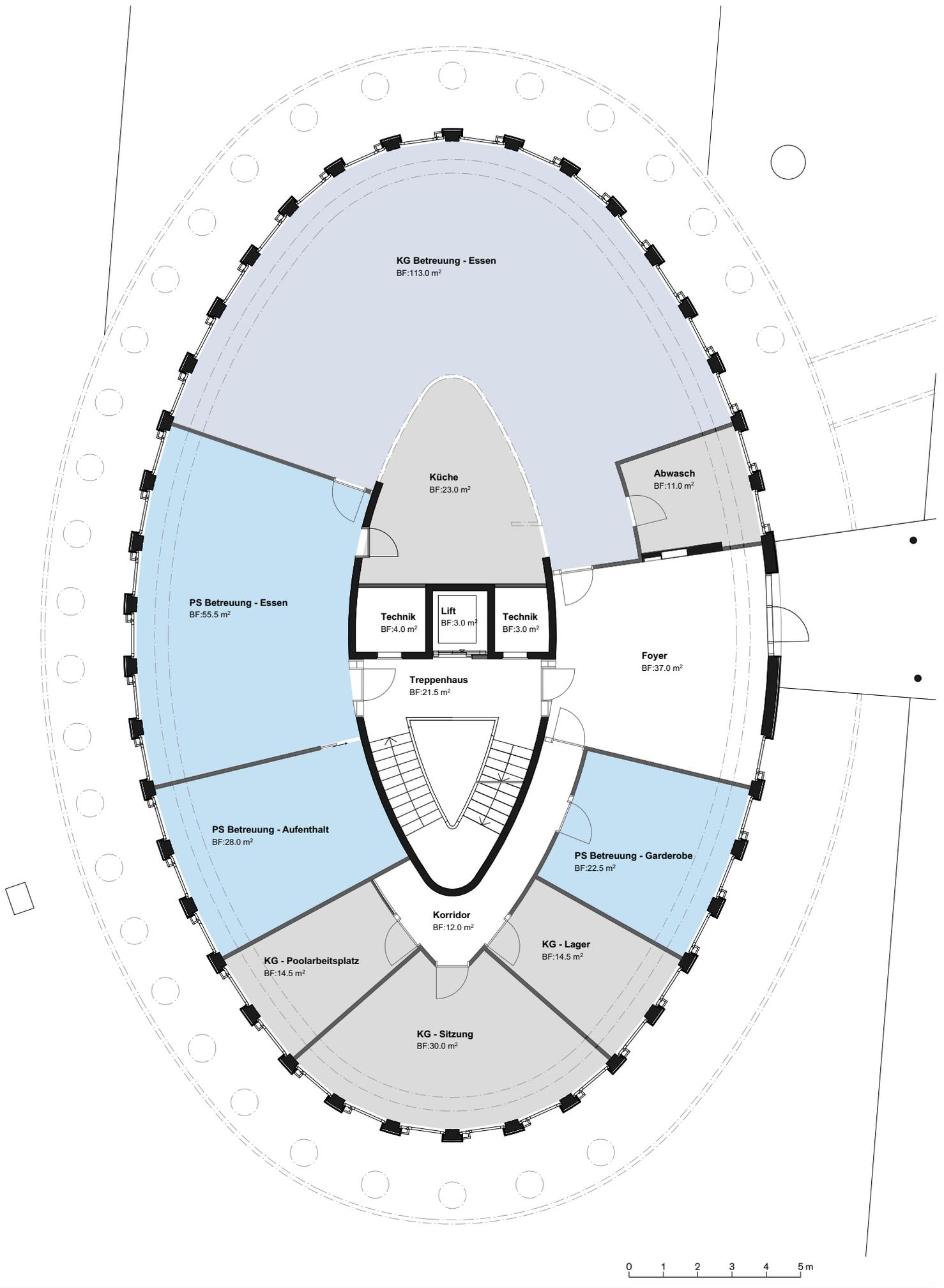
Schliessanlage, Reinigung, Signaletik

- Nach Erfordernis

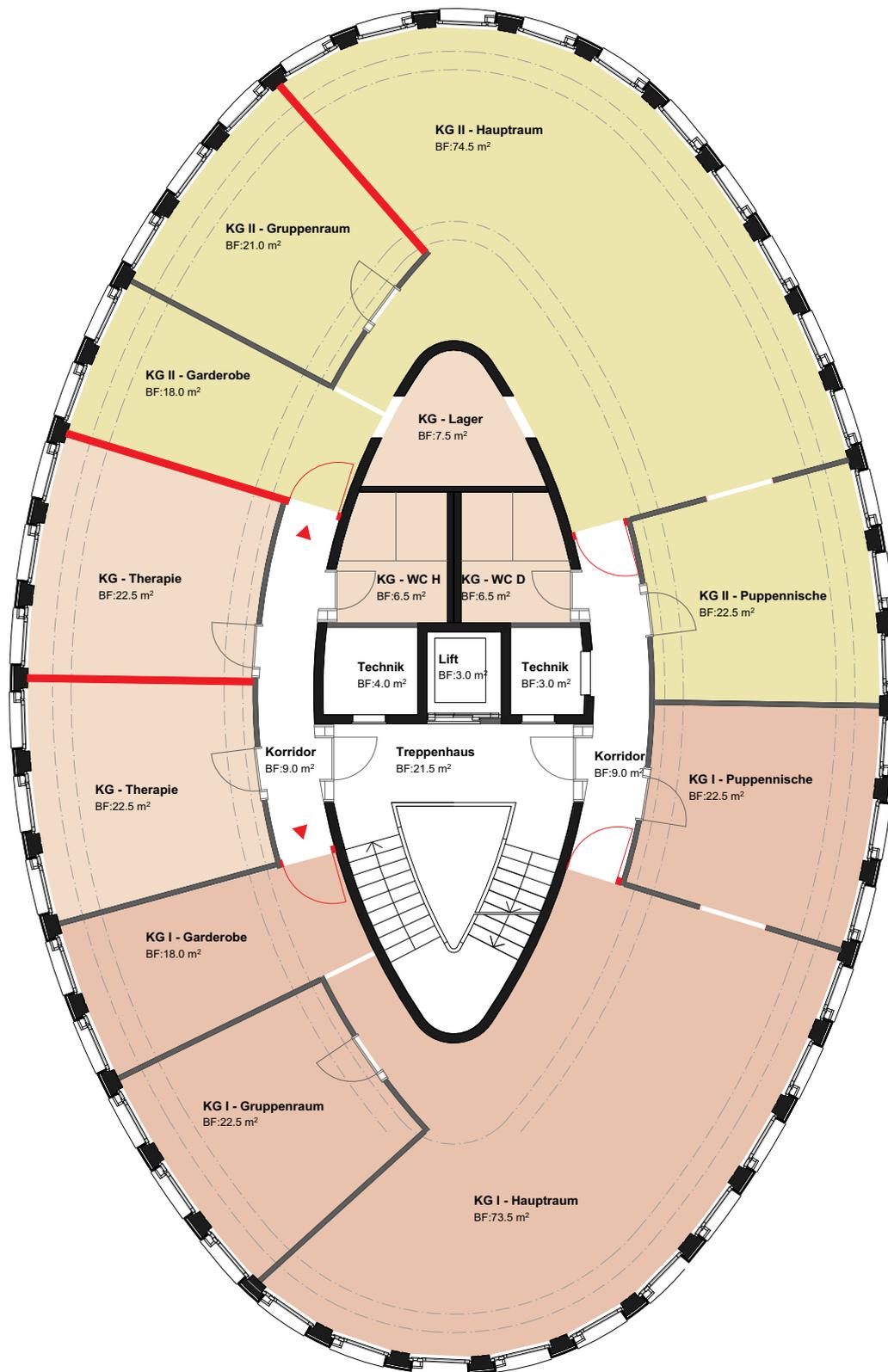
In allen Arbeiten sind sämtliche erforderliche Vor- und Nebenarbeiten enthalten. Brandschutzanforderungen und Schallschutzanforderungen sind einzurechnen.



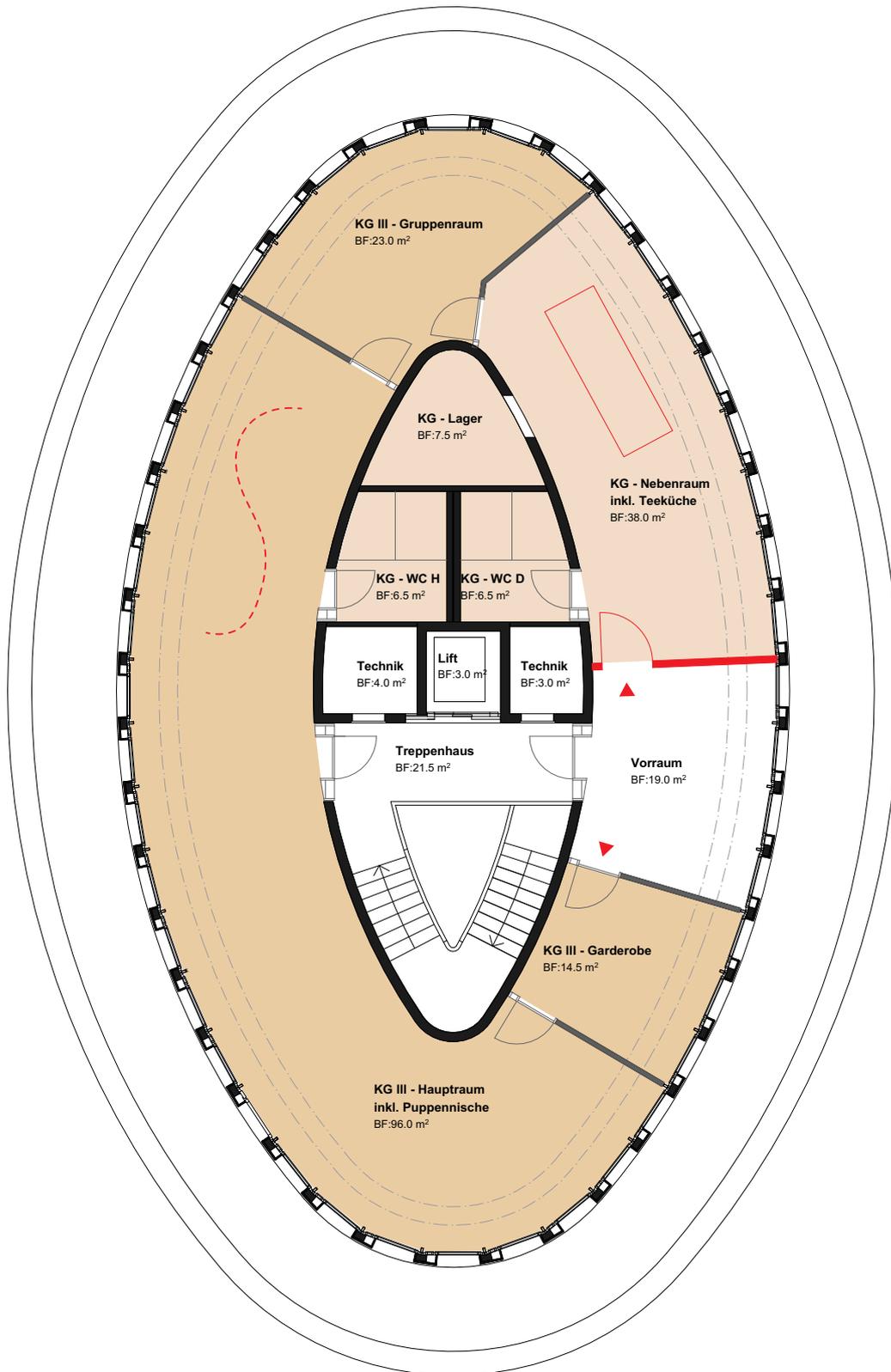




0 1 2 3 4 5 m



0 1 2 3 4 5 m



0 1 2 3 4 5 m

<b>UG1</b>		
01	Garderobe W	23
02	Garderobe M	23
03	Material	47
04	Bewegungsraum	145
05	Ruheraum Unterstufe	48
06	Ruheraum KGS PS	47
07	Garderobe LP	9

<b>OG2</b>		
01	Nebenraum Kindergarten	58
02	Lager	8
03	Hauptraum Kindergarten	96
04	Gruppenraum	23
05	Garderobe	14

<b>OG1</b>		
01	Therapie	22
02	Therapie	22
03	Hauptraum Kindergarten	74
04	Garderobe	83
05	Gruppenraum	21
06	Puppennische	30
07	Hauptraum Kindergarten	73
08	Garderobe	91
09	Gruppenraum	22
10	Puppennische	23

<b>EGO</b>		
01	Abwasch	11
02	Essraum	113
03	Aufenthalt	55
04	Ruheraum	28
05	Sitzungszimmer	14
06	Büro	30
07	Lager	15
08	Garderobe	23
09	Küche	23

Beilage 4 zur Weisung «Verpflichtungskredit von jährlich wiederkehrend 480 000 Franken für die Miete eines Dreifach-Kindergartens mit Betreuung und Bewegungsraum an der Pflanzschulstrasse 44 und von einmalig 330 000 Franken für Ausstattung und Mobiliar» 071 230 20 00

Kostenvoranschlag

205 Kindergarten Pflanzschulstrasse 44, 8400 Winterthur  
Kostenschätzung

10.01.2025 / mm

Gesamtkosten Genauigkeitsgrad = ±25 % (inkl. 8.1 % MWST.)

BKP		KV 10.01.2025	±25 %	Prognose	±25 %	Zahlungen	% zu Prognose
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	140'667.75	5.4%	0.00	0.0%	0.00	0.0%
BKP 2	Gebäude	1'578'018.11	60.7%	0.00	0.0%	0.00	0.0%
BKP 3	Betriebseinrichtungen	0.00	0.0%	0.00	0.0%	0.00	0.0%
BKP 4	Umgebungsarbeiten	108'100.00	4.2%	0.00	0.0%	0.00	0.0%
BKP 5	Baunebenkosten	193'365.00	7.4%	0.00	0.0%	0.00	0.0%
BKP 8	Reserve	579'849.14	22.3%	0.00	0.0%	0.00	0.0%
BKP 9	Ausstattung	0.00	0.0%	0.00	0.0%	0.00	0.0%
<b>BKP 1-9</b>	<b>Total inkl. MwSt.</b>	<b>2'600'000.00</b>	<b>100.0%</b>	<b>0.00</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.00</b>	<b>0.0%</b>

**Bauherrschaft**

SWICA Krankenversicherung AG  
Romerstrasse 37  
8400 Winterthur

10.01.2025

Datum/Unterschrift

**Architekt**

Rolf Mayer  
Mayer Architektur AG  
Teufener Strasse 25  
9000 St. Gallen

10/11/2025

Datum/Unterschrift

Departement Schule und Sport

**Einkauf & Logistik Winterthur (ELW)**

Bühler-Areal 23  
8482 Sennhof

Telefon 052 267 29 29

Fax

www.elw.winterthur.ch

elw@win.ch

Dept. Schule und Sport

Schulbauten

Pionierstrasse 7

6.OG / SeZo 620

8403 Winterthur

Datum 16. Juli 2024

**Projektofferte**

Index A

<u>Projektnr.</u>	<u>Beschreibung</u>
00243	<b>KG Pflanzschulstrasse 44</b> Neuer 3-Fach KG / Umzug / Neuanschaffung

Projektaufgabe	Beschreibung	Menge Bedarf	Menge Vorhand.	Menge		VK-Preis	Gesamtbetrag
<b>KG Pflanzschulstrasse 44</b>							
<b>Projektaufgabe Umzug Inventar KG 1</b>							
00010	Transport / Brägger & Thomann	1	0	1	Transport	17'500.00	17'500.00
00010	Schätzung gem. Aufwand Projekt 00129 / KG Vo	0	0	0		0.00	0.00
<b>Total Umzug Inventar KG 1</b>							<b>17'500.00</b>
<b>Projektaufgabe Umzug Inventar KG 2</b>							
00020	Transport / Brägger & Thomann	1	0	1	Transport	17'500.00	17'500.00
00020	Schätzung gem. Aufwand Projekt 00129 / KG Vo	0	0	0		0.00	0.00
<b>Total Umzug Inventar KG 2</b>							<b>17'500.00</b>
<b>Projektaufgabe Umzug Inventar KG 3</b>							
00030	Transport / Brägger & Thomann	1	0	1	Transport	17'500.00	17'500.00
00030	Schätzung gem. Aufwand Projekt 00129 / KG Vo	0	0	0		0.00	0.00
<b>Total Umzug Inventar KG 3</b>							<b>17'500.00</b>
<b>Projektaufgabe Erstaussattung KG</b>							
00040	Kindergarten Gruppenraum	0	0	0		0.00	0.00
00040	Stapelstuhl 1/34 (KG)	8	0	8	STK	132.44	1'059.52
00040	Stapelstuhl Modell 1255 schwarz	1	0	1	STK	218.36	218.36
00040	Tisch KH 120x80/58 (KG)	2	0	2	STK	493.90	987.80
00040	Tisch KH 140x75/75 (KG)	1	0	1	STK	591.48	591.48
00040	Röllkorpus 58 3S3/1 L (KG)	1	0	1	STK	1'091.46	1'091.46
00040	Montage Z-Profil	2	0	2	STK	80.77	161.54
00040	Streifentafel inkl. Schwamm- und Kreideschale	1	0	1	STK	988.68	988.68
00040	Versand-/Transportkosten	1	0	1	STK	0.00	0.00
00040		0	0	0		0.00	0.00
00040	Kindergarten Hauptraum	0	0	0		0.00	0.00
00040	Stapelstuhl 1/34 (KG)	30	0	30	STK	132.94	3'988.20



00040	Stapelstuhl Modell 1255 schwarz	2	0	2	STK	218.36	436.72
00040	Tessinerstuhl 36 (KG)	1	0	1	STK	282.93	282.93
00040	Armlehnstuhl 1/30 (KG)	4	0	4	STK	235.362	941.45
00040	Tisch KH 120x80/58 (KG)	6	0	6	STK	493.90	2'963.40
00040	Tisch KH 120x60/58 H (KG)	4	0	4	STK	547.56	2'190.24
00040	Tisch KH 140x75/75 (KG)	1	0	1	STK	591.48	591.48
00040	Tisch KH 60x60/47 (KG)	1	0	1	STK	378.05	378.05
00040	Säulentisch KH D70/52 (KG)	1	0	1	STK	567.08	567.08
00040	Rollkorpus 58 3S3/1 L (KG)	1	0	1	STK	1'091.46	1'091.46
00040	Korpus3 100 24ML2/23 (KG)	1	0	1	STK	2'024.39	2'024.39
00040	Spielküche 133 H-SP-K 2F-ST-T (KG)	1	0	1	STK	1'815.81	1'815.81
00040	Spielküche 46 Waschmaschine (KG)	1	0	1	STK	469.52	469.52
00040	Spielküche 90 Wickelkommode (KG)	1	0	1	STK	731.70	731.70
00040	Papierschrank 8SL1/96 (KG)	1	0	1	STK	2'039.04	2'039.04
00040	Regal1 105 6ML4/30 DS2F (KG)	2	0	2	STK	1'545.48	3'090.96
00040	Regal1 105 2RK2 1F DS2F (KG)	2	0	2	STK	1'287.81	2'575.62
00040	Regal1 105 2F DS2F (KG)	1	0	1	STK	838.35	838.35
00040	Spielregal-Paar	1	0	1	STK	587.18	587.18
00040	Bauteppich Tretford 200x300 cm (KG)	1	0	1	STK	839.65	839.65
00040	Rollcontainer gefüllt	2	0	2	STK	290.78	581.56
00040	Rollcontainer leer, mit Deckel	1	0	1	STK	210.00	210.00
00040	Streifentafel inkl. Schwamm- und Kreideschale	1	0	1	STK	988.68	988.68
00040		0	0	0		0.00	0.00
00040	Kindergarten Materialraum	0	0	0		0.00	0.00
00040	Allzweckregal Typ ERREX sendzimir verzinkt	3	0	3	STK	929.84	2'789.52
00040		0	0	0		0.00	0.00
00040	Kindergarten Nebenraum	0	0	0		0.00	0.00
00040	Stapelstuhl Modell 1255 schwarz	8	0	8	STK	218.36	1'746.88
00040	Tisch 1795 fixe Höhe / Vierfüsstisch 160 x 80 cm	2	0	2	STK	673.46	1'346.92
00040	Schrank5-B 55 104 4F (KG)	1	0	1	STK	1'009.94	1'009.94
00040	Lieferung + Montage	1	0	1	STK	168.25	168.25
00040	PREMIUM PLUS Whiteboard 90 x 120 cm	1	0	1	STK	182.45	182.45
00040	Transport/Camion / Kolok	1	0	1	STK	69.69	69.69
	<b>Total Erstausrüstung KG</b>						<b>42'635.96</b>
<b>Projektaufgabe</b>	<b>Erstausrüstung Reinigung</b>						
00050	Erstausrüstung Reinigung Diverses	1	0	1	STK	15'000.00	15'000.00
	<b>Total Erstausrüstung Reinigung</b>						<b>15'000.00</b>
<b>Projektaufgabe</b>	<b>Erstausrüstung Betreuung Küche 50K</b>						
00060	Erstausrüstung Kochgeschirr / -maschinen	1	0	1	STK	13'000.00	13'000.00
00060	Schätzung gem. Aufwand Projekt 00212 / SchBe	0	0	0		0.00	0.00
	<b>Total Erstausrüstung Betreuung Küche 50K</b>						<b>13'000.00</b>
<b>Projektaufgabe</b>	<b>Erstausrüstung Betreuung Mobiliar 50K</b>						
00070	Stapelstuhl Modell 1255 naturlackiert	60	0	60	STK	192.45	11'547.00
00070	Stapelstuhl 1/34 (KG)	60	0	60	STK	132.44	7'946.40
00070	LO Motion Flex Tisch 1600x800x730mm	15	0	15	STK	539.31	8'089.65
00070	Tisch KH 120x80/58 (KG)	15	0	15	STK	493.90	7'408.50
00070	Regal1 105 6ML4/30 DS2F (KG)	9	0	9	STK	1'545.48	13'909.32
00070	Edelstahl-Servierwagen mit schallgedämmten Et	3	0	3	STK	491.85	1'475.55
00070	Einbringung Udo Bär	3	0	3	STK	340.00	1'020.00
00070	Streifentafel inkl. Schwamm- und Kreideschale	1	0	1	STK	988.68	988.68
00070	PROFESSIONAL Whiteboard 100 x150 cm	1	0	1	STK	338.80	338.80
00070	PREMIUM PLUS Whiteboard 90 x 120 cm	1	0	1	STK	182.45	182.45
00070	Transport/Camion / Kolok	1	0	1	STK	69.69	69.69
00070	Bürostuhl Dauphin Stilo ES Comfort ohne Arme	1	0	1	STK	460.71	460.71
00070	LO Extend Arbeitstisch 1600x800x650-850mm	1	0	1	STK	693.66	693.66
00070	LO Extend Kabelkette schwarz 53x25x970mm	1	0	1	STK	30.54	30.54
00070	LO Extend Kabelführung vertikal 60x46x430mm	1	0	1	STK	28.45	28.45
00070	STEBA VARIABL Steckdosenleiste	1	0	1	STK	39.19	39.19
00070	LO Extend Beinraumbundle zu Tischbreite 1600	1	0	1	STK	114.99	114.99
00070	LO Unterstell-Rollkorpus 408x800x603mm (mit	1	0	1	STK	818.99	818.99
00070	LO Einteilungsmaterial für A6 Schublade 800m	1	0	1	STK	15.81	15.81
00070	LO Einteilungsmaterial für A4 Schublade 800m	1	0	1	STK	34.46	34.46
00070	LO Unterstell-Rollkorpus 408x800x603mm (ohn	1	0	1	STK	873.45	873.45



00070	LO Einteilungsmaterial für A6 Schublade 800m	2	0	2	STK	15.81	31.62
00070	LO EM-Satz für Schublade A6 800mm	2	0	2	STK	77.43	154.86
	<b>Total Erstausrüstung Betreuung Mobiliar</b>						<b>56'272.77</b>
	<b>50K</b>						
<b>Projektaufgabe</b>	<b>Neuanschaffung Seifenspender etc.</b>						
00080	Kimberly Schaumseifenspender Aquarius weiss	20	0	20	STK	0.00	0.00
00080	Toilettenpapierspender Duolet Whiteline H	10	0	10	STK	56.00	560.00
00080	Kimberly Handtuchspender Aquarius gross weiss	20	0	20	STK	34.58	691.60
00080	LUCART ECO Z2 Papierhandtücher	20	0	20	Kartonn	22.30	446.00
	<b>Total Neuanschaffung Seifenspender etc.</b>						<b>1'697.60</b>
<b>Projektaufgabe</b>	<b>Erstausrüstung Spielzeug Aussenraum</b>						
00090	Erstausrüstung Spielgeräte Aussenbereich	1	0	1	STK	9'000.00	9'000.00
	<b>Total Erstausrüstung Spielzeug Aussenraum</b>						<b>9'000.00</b>
<b>Projektaufgabe</b>	<b>Erstausrüstung Sportgeräte im Bewegungsraum</b>						
00100	Erstausrüstung mobile Geräte und Hand- / Spie	1	0	1	STK	15'000.00	15'000.00
00100	Schätzung gem. Erfahrungswert	0	0	0		0.00	0.00
00100	Genauere Zahlen können erst nach Bedarfsermit	0	0	0		0.00	0.00
	<b>Total Erstausrüstung Sportgeräte im Bewegungsraum</b>						<b>15'000.00</b>
<b>Projektaufgabe</b>	<b>Erstausrüstung für ein SL-Büro</b>						
00110	Bürostuhl Dauphin Stilo ES Comfort mit Armleh	1	0	1	STK	543.74	543.74
00110	Stapelstuhl Zentra 200S-10 / nauturlackiert, ung	6	0	6	STK	178.36	1'070.16
00110	LO Extend Sitz-Stehtisch 1800x900x650-1270m	1	0	0	STK	1'671.36	0.00
00110	LO Extend Arbeitstisch 2000x800x650-850mm	1	0	1	STK	1'487.73	1'487.73
00110	LO Extend Kabelkette schwarz 53x25x970mm	1	0	1	STK	30.54	30.54
00110	LO Extend Tablar seitlich 400x800mm	1	0	1	STK	299.975	299.98
00110	LO Extend CPU Halter Winkel 116x306x565mm	1	0	1	STK	82.12	82.12
00110	LO Kabelabschluss 120x120x40mm	1	0	1	STK	47.30	47.30
00110	Steckdosenleiste Swiss-Line 7xTyp 13	1	0	1	STK	67.56	67.56
00110	LO Einsäulen-Besprechungstisch Ø 1200mm, H	1	0	1	STK	817.85	817.85
00110	LO Unterstell-Rollkorpus 408x800x603mm (ohn	2	0	2	STK	873.45	1'746.90
00110	LO EM-Satz für Schublade A6 800mm	2	0	2	STK	77.43	154.86
00110	LO Einteilungsmaterial für A6 Schublade 800m	2	0	2	STK	15.81	31.62
00110	LO One Rollladenschrank 1200x400x1100mm	1	0	1	STK	889.93	889.93
00110	LO One Hängemappenauszug zu Rollladenschra	1	0	1	STK	232.21	232.21
00110	ECO LED E Indirekt/Direkt-Stehleuchte 2-er LED	1	0	1	STK	1'075.07	1'075.07
00110	Universal Triangle mobile Flipchart	1	0	1	STK	260.10	260.10
00110	Lieferung und Montage	1	0	1	STK	345.45	345.45
00110	PREMIUM PLUS Whiteboard 90 x 120 cm	1	0	1	STK	182.45	182.45
00110	Lieferung und Montage	1	0	1	STK	345.45	345.45
	<b>Total Erstausrüstung für ein SL-Büro</b>						<b>9'711.02</b>
<b>Projektaufgabe</b>	<b>Erstausrüstung für ein Betreuungsbüro</b>						
00120	Bürostuhl Dauphin Stilo ES Comfort ohne Armle	1	0	1	STK	460.71	460.71
00120	LO Extend Arbeitstisch 1600x800x650-850mm	1	0	1	STK	693.66	693.66
00120	LO Extend Kabelkette schwarz 53x25x970mm	1	0	1	STK	30.54	30.54
00120	LO Extend Kabelführung vertikal 60x46x430mm	1	0	1	STK	28.45	28.45
00120	STEBA VARIABL Steckdosenleiste	1	0	1	STK	39.19	39.19
00120	LO Extend Beinraumbblende zu Tischbreite 1600	1	0	1	STK	114.99	114.99
00120	LO Unterstell-Rollkorpus 408x800x603mm (mit	1	0	1	STK	818.99	818.99
00120	LO Einteilungsmaterial für A6 Schublade 800m	1	0	1	STK	15.81	15.81
00120	LO Einteilungsmaterial für A4 Schublade 800m	1	0	1	STK	34.46	34.46
00120	LO Unterstell-Rollkorpus 408x800x603mm (ohn	1	0	1	STK	873.45	873.45
00120	LO Einteilungsmaterial für A6 Schublade 800m	2	0	2	STK	15.81	31.62
00120	LO EM-Satz für Schublade A6 800mm	1	0	1	STK	77.43	77.43
00120	Regal1 105 6ML4/30 DS2F (KG)	3	0	3	STK	1'545.48	4'636.44
00120	PROFESSIONAL Whiteboard 100 x150 cm	1	0	1	STK	338.80	338.80
00120	Transport/Camion / Kolok	1	0	1	STK	69.69	69.69
	<b>Total Erstausrüstung für ein Betreuungsbüro</b>						<b>8'264.23</b>



<b>Erstausrüstung für ein LP</b>							
<b>Projektaufgabe</b>	<b>Aufenthaltsbereich / Vorbereitung</b>						
00130	Bürostuhl Dauphin Stilo ES Comfort ohne Armle	8	0	8	STK	460.71	3'685.68
00130	MS / Hocker 2111 Oberteil drehbar / B	4	0	4	STK	87.84	351.36
00130	LO Motion Flex Tisch 1600x800x730mm	4	0	4	STK	525.50	2'102.00
00130	Tisch 1795 fixe Höhe / Vierfusstisch 160 x 80 cm	1	0	1	STK	673.46	673.46
00130	LO One offener Schrank 800x400x1850mm	10	0	10	STK	628.30	6'283.00
00130	IDEAL Hebelschneidemaschine 1158	1	0	1	STK	671.30	671.30
00130	GBC Laminiergerät Fusion 7000L A4 bis A3	1	0	1	STK	520.24	520.24
00130	GBC Plastikbindegerät CombBind C340 manuell	1	0	1	STK	667.91	667.91
00130	diverse Büro- und Schulgeräte	1	0	1	STK	3'000.00	3'000.00
00130	Pseudo-Artikel	1	0	1	STK	3'000.00	3'000.00
<b>Total Erstausrüstung für ein LP</b>							<b>20'954.95</b>
<b>Aufenthaltsbereich / Vorbereitung</b>							
<b>Projektaufgabe</b>	<b>Erstausrüstung Sitzungszimmer</b>						
00140	Bürostuhl Dauphin Stilo ES Comfort ohne Armle	8	0	8	STK	460.71	3'685.68
00140	MS / Hocker 2111 Oberteil drehbar / B	4	0	4	STK	87.84	351.36
00140	LO Motion Flex Tisch 1600x800x730mm	4	0	4	STK	525.50	2'102.00
00140	LO One offener Schrank 800x400x1850mm	10	0	10	STK	628.30	6'283.00
<b>Total Erstausrüstung Sitzungszimmer</b>							<b>12'422.04</b>
<b>Regale 15 Meter</b>							
00150	Allzweckregal Typ ERREX sendzimir verzinkt	15	0	15	STK	407.51	6'112.65
00150	Lieferung + Montage HW-Regale	1	0	1	STK	523.68	523.68
<b>Total Regale 15 Meter</b>							<b>6'636.33</b>
<b>Total KG Pflanzschulstrasse 44</b>							<b>307'664.90</b>
<b>Logistik / Transport / Versand</b>							
00300	Transport ELW-Chauffeur mit Auto	10	0	10	STUN DEN	110.00	1'100.00
<b>Total Logistik / Transport / Versand</b>							<b>1'100.00</b>
<b>Projektbegleitung</b>							
00400	Projektmanagement	119	0	119	STUN DEN	130.00	15'470.00
<b>Total Projektbegleitung</b>							<b>15'470.00</b>
<b>Reserve 10%</b>							
00500	Anschaffung von diversen Mobil	1	0	1		28'000.00	28'000.00
<b>Total Reserve 10%</b>							<b>28'000.00</b>
<b>Total Projekt 00243</b>							<b>307'664.89</b>

Lieferzeit ab Bestellung: ca. 10 – 12 Wochen, ohne Gewähr

Gültigkeit der Offerte: 12 Monate nach Abgabedatum

Offerte erhalten und geprüft:

\_\_\_\_\_

Datum

\_\_\_\_\_

Projektleiter Hochbau Team 1 / Projektleiter Schulbauten