

## Vereinbarung

Zwischen

tk3 AG  
c/o Burckhardt+Partner AG  
Dornacherstrasse 210  
4002 Basel

als Grundeigentümerin

sowie

Gemeinde Reinach  
Hauptstrasse 10  
4053 Reinach

als Mieterin

betreffend

ENTWURF

**Umbau eines bestehenden Bürogebäudes zu einer Musikschule für die  
Gemeinde Reinach und dem Abschluss eines langfristigen  
Mietvertrages**

## 1. Präambel

Die Gemeinde Reinach betreibt eine Musikschule für Kinder und Jugendliche. Die dafür benötigten Unterrichtsräume befinden sich aktuell an unterschiedlichen Standorten. Die Gemeinde will inskünftig das Musikangebot an einem neuen Standort zusammenführen.

Die tk3 AG ist Eigentümerin eines bestehenden Bürogebäudes an der Römerstrasse 50 in Reinach. Das Gebäude soll zu einer Musikschule umgebaut werden. Die Parteien haben dafür ein Umbaukonzept erarbeitet.

Nach Abschluss des Bauprojekts wird die gesamte Liegenschaft von der Gemeinde Reinach als Musikschule gemietet. Dafür wird ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen. Die Grundeigentümerin beabsichtigt die Liegenschaft mit einem unterzeichneten Mietvertrag zu einem späteren Zeitpunkt an einen Investor zu verkaufen.

## 2. Mietobjekt

Das Mietobjekt befindet sich auf der Parzelle 12646 an der Römerstrasse 50 in Reinach. Für die Musikschule sind umfassende Sanierungs- und Umbauarbeiten notwendig. Die Kosten für den Grund- und Mieterausbau werden vollumfänglich von der Grundeigentümerin getragen und sind im Mietzins entsprechend eingerechnet.

Zusätzlich werden 14 Einstellhallenplätze sowie 2 Aussenparkplätze vermietet, welche im Rahmen der Wohnüberbauung „Hinterkirch“ erstellt werden.

Das Mietobjekt ist mit dem Dokument «Objekt- und Baubeschrieb» (Anhang 1) grundsätzlich fest definiert. Zielsetzung beider Parteien ist es, dass das Umbauprojekt innerhalb des darin enthaltenen und gemeinsam erarbeiteten Kostenrahmens realisiert wird.

Die Grundeigentümerin gewährt jedoch der Mieterin die Möglichkeit, den Ausbau innerhalb des Kostenrahmens anders vornehmen zu lassen als im vorgenannten Beschrieb definiert. Bauliche Änderungswünsche sind mit der Grundeigentümerin frühzeitig zu erarbeiten, so dass der Baufortschritt nicht gehemmt wird.

Die Grundeigentümerin hat das Recht, Änderungswünsche abzulehnen, wenn wichtige Gründe für die Ablehnung vorliegen (z.B. Beeinträchtigung des Planungs- oder Baufortschritt, Eingriff in die Statik des Hauses, technische Normen (bspw. Brandschutz, Schallschutz, Energie) können nicht mehr eingehalten werden, etc.). Die Konzeptdefinition und Umsetzung der Gebäudehülle, Gebäudestruktur sowie Gebäudetechnik liegen in der alleiniger Verantwortung der Grundeigentümerin.

Führen Änderungswünsche dennoch zu Mehrkosten, erstellt die Grundeigentümerin hierfür eine schriftliche Offerte. Änderungen werden nur dann ausgeführt und gelten nur dann als vereinbart, wenn die Offerte von der Mieterin unterschrieben und innerhalb einer angemessenen angesetzten Frist angenommen worden ist.

Über die Mehrkosten der Änderungswünsche rechnet die Grundeigentümerin nach Abschluss des Umbauprojekts ab. Die Mehrkosten werden von der Mieterin im

Sinne einer Mieterausbaubeteiligung der Grundeigentümerin vollumfänglich innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung vergütet.

### 3. Grobterminplan / Mietbeginn

Der unverbindliche Terminplan ist wie folgt definiert:

XXXXX	Genehmigung Vereinbarung durch den Gemeinderat
XXXXX	1. Lesung Einwohnerrat
XXXXX	2. Lesung und Bewilligung Einwohnerrat
XXXXX	Rekursfrist
Q1/2023	Abschluss Projektierung
Q1/2023	Abschluss Mietvertrag
Q1/2023	Eingabe Baugesuch
Q3/2023	Baubeginn
Q3/2024	Abschluss Umbauprojekt
Q3/2024	Mietbeginn

Der definitive Termin für den Mietbeginn wird der Mieterin von der Grundeigentümerin spätestens sechs Monate im Voraus mitgeteilt. Verzögert sich ohne Verschulden der Grundeigentümerin die Fertigstellung, so hat diese Anspruch auf eine Anpassung des festgelegten Termins zum Mietbeginn.

### 4. Mietvertrag

Die Gemeinde Reinach schliesst nach Abschluss der Projektierung mit der Grundeigentümerin einen langfristigen Mietvertrag ab. Der Muster-Mietvertrag ist in Anhang 2 aufgeführt.

Wesentlichen Eckwerte des Mietvertrags:

Mietzins (indexiert): CHF 340'000.- pro Jahr (exkl. Nebenkosten)

Nebenkosten: nach Aufwand

Laufzeit: 15 Jahre

1. Verlängerungsoption: 5 Jahre

2. Verlängerungsoption: 5 Jahre

Ausgleichszahlung an Mieterausbau, falls 1. Verlängerungsoption nicht eingelöst wird: CHF 1'170'000.-

Ausgleichszahlung an Mieterausbau, falls 2. Verlängerungsoption nicht eingelöst wird: CHF 1'080'000.-

### 5. Weitere vertragliche Bestimmungen

Sollte es ohne Verschulden der Grundeigentümerin zu keinem Abschluss des Mietvertrags kommen, so werden der Grundeigentümerin die Aufwendungen für die bereits erbrachten Planungsleistungen nach Aufwand vergütet. Als durchschnittlicher Stundensatz werden CHF 140.-/h vereinbart. Diese Entschädigungszahlung ist jedoch auf maximal CHF 150'000.- begrenzt.

Die Grundeigentümerin hat das Recht, das Grundstück mit dem bestehenden Mietvertrag jederzeit an einen Dritten zu verkaufen.  
Ein allfälliger Verkauf vor Fertigstellung des Mietobjektes entbindet die Grundeigentümerin nicht von ihren Pflichten aus diesem Vertrag.

Die vorliegende Vereinbarung untersteht dem schweizerischen Recht. Jede Änderung bedarf der schriftlichen Form.

Bei Unstimmigkeiten bemühen sich die Parteien darum, eine einvernehmliche Lösung im offenen Wort zu finden. Gelingt dies wider Erwarten nicht, sind für die gerichtliche Beurteilung aller Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung die ordentlichen Gerichte des Kantons Basel-Landschaft zuständig. Gerichtsort ist Arlesheim.

## 6. Anhänge

Folgende Anhänge stellen einen integrierten Bestandteil dieser Vereinbarung dar:

Anhang 1: Objekt- und Baubeschrieb  
Anhang 2: Muster-Mietvertrag

Ort Datum: \_\_\_\_\_

Tk3 AG

\_\_\_\_\_

Ort Datum: \_\_\_\_\_

Gemeinde Reinach

\_\_\_\_\_