
Botschaft

Gemeindeversammlung

25. März 2025

Ausserordentliche Versammlung der Einwohnergemeinde Wohlen

Dienstag, 25. März 2025, 19.30 Uhr im Reberhaus Uettligen



Liebe Stimmbürgerinnen
Liebe Stimmbürger

Gerne laden wir Sie mit dieser Botschaft zur Gemeindeversammlung vom 25. März 2025 im Reberhaus Uettligen ein. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme und schätzen sehr, dass Sie sich einbringen und mitbestimmen.

In letzter Zeit wurden vermehrt an zahlreichen Orten Reklamen aufgestellt. Die Gemeinde benötigt daher ein neues **Reklamereglement**. Das neu erarbeitete Reglement inklusive Plakatierungsplan ermöglicht den Umfang von Reklamen in einem ausgewogenen Verhältnis zu halten.

-> Seite 6

Das **Projekt Culinaria** leistet seit seiner Gründung vor 10 Jahren einen ausgesprochen wertvollen Beitrag zur sozialen Integration und zur Armutsbekämpfung in der Region Wohlen. Es ermöglicht sozial benachteiligten Menschen eine sinnvolle Beschäftigung, bietet für Seniorinnen und Senioren den sehr beliebten Mahlzeitendienst an, beliefert unsere Tagesschulen mit Mittagessen, verteilt Lebensmittel (Vermeidung von Food-Waste) und Kleider und führt ein niederschwelliges Beratungsangebot. Aktuell werden 45 Beschäftigungsplätze angeboten. Die Nachfrage steigt stetig, die Platzverhältnisse für die beiden Hauptangebote «wir tischen auf» und «wir packen ein» sind mittlerweile viel zu knapp.

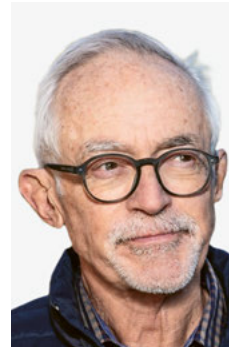
Um dieses Problem zu lösen und alle Angebote an einem zentralen Ort in Hinterkappelen anbieten zu können, ist ein Umzug an die Dorfstrasse 2 in Hinterkappelen geplant. Für die dafür notwendigen Mietverträge (jährlich CHF 111'900.00, selbstfinanziert aus dem Ertrag des Culinaria) und die durch Darlehen finanzierten Infrastrukturkosten (CHF 851'470.90) ist die Zustimmung der Gemeindeversammlung notwendig.

-> Seite 14

Wir freuen uns, Sie am 25. März in Uettligen begrüßen zu dürfen.

Bis dahin beste Grüsse
Bänz Müller
Gemeindepräsident

Heinrich Summermatter
Versammlungsleiter



Traktanden

1. **Protokoll der ordentlichen Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2024**
2. **Genehmigung des Reklamereglements**
3. **Culinaria Hinterkappelen - Küche und Lebensmittelabgabe; Mietverträge und Infrastrukturkosten**
4. **Berichterstattung und Verschiedenes**

Erläuterungen zu den Stellungnahmen der GEPK

Die Aufgaben der GEPK sind in Art. 34 der Gemeindeverfassung in groben Zügen geregelt.

So überprüft sie die Geschäfte des Gemeinderats, der Verwaltungseinheiten und der Kommissionen. Dazu kann sie Einsicht in die erforderlichen Unterlagen nehmen, Auskünfte verlangen und, da der Legislative (Gemeindeversammlung) verantwortlich, dieser und dem Gemeinderat selbstständig Anträge stellen. Auch wird der ordnungsgemässe Vollzug der an der Urne oder Gemeindeversammlung beschlossenen Geschäfte kontrolliert. Der Gemeindeversammlung beantragt die GEPK das zu ernennende Rechnungsprüfungsorgan. Die Gemeindeversammlung kann der GEPK zusätzliche Aufsichtsaufgaben übertragen.

Jährlich legt die GEPK mit ihrem Bericht den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern Rechenschaft ab über die Rechtmässigkeit der Verwaltungsführung und die geleistete Arbeit.

Betreffend die Gemeindeversammlungen überprüft die GEPK jeweils die geplanten Geschäfte und die Texte der gemeinderätlichen Botschaft. Sie schlägt aber den Stimmbürger/innen nicht vor, ob dem Geschäft zugestimmt werden solle oder nicht. Sie nimmt zum Geschäft politisch keine Stellung. Dieser Entscheid obliegt der Gemeindeversammlung nach durchgeführter politischer Diskussion. Die GEPK achtet dagegen darauf, dass die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sich anhand der Botschaftstexte ein vollständiges Bild vom vorgelegten Geschäft machen und sich darüber eine erste Meinung bilden können. Dann erst erfüllt die Vorlage aus Sicht der GEPK «die Voraussetzungen für einen Volksentscheid», wie der Antrag meistens lautet. Konkret bedeutet diese Stellungnahme, dass die Botschaftstexte:

- das Geschäft mit allen wichtigen Informationen (inkl. Kosten und Art der Tilgung von Ausgaben) transparent und möglichst vollständig darstellen;
- sich dazu einer verständlichen Sprache bedienen, die auch von Bürgerinnen und Bürgern verstanden wird, die nicht Fachleute des entsprechenden Geschäfts sind.

Stellt die GEPK in der Sache selbst oder im Botschaftstext Mängel fest, orientiert sie unverzüglich den Gemeinderat und empfiehlt Massnahmen zur Verbesserung.

1. Protokoll der ordentlichen Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2024

Der Gemeinderat beantragt der Versammlung die Genehmigung ohne Verlesen.
Die Stimmberechtigten haben die Möglichkeit, während der Aktenauflage bei der Gemeindeschreiberei
(während der Öffnungszeiten) das Gemeindeversammlungsprotokoll einzusehen.

Zudem wird das Protokoll auf www.wohlen-be.ch publiziert.





2. Genehmigung des Reklamereglements

Referent Gemeinderat Claude Vuffray, Wohlen

Wichtiges in Kürze

In letzter Zeit wurden vermehrt an zahlreichen Orten Reklamen aufgestellt. Dies nicht zur Freude aller. Die Gemeinde benötigt daher ein neues Reklamereglement mit einem Plakatierungsplan, um einen klaren Rahmen für bestehende und zukünftige Reklamen in der Gemeinde zu schaffen. Bestehende Reklamen fallen unter die Besitzstandsgarantie gemäss übergeordneter Gesetzgebung.

Das Reklamereglement wird der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung Folgendes:

1. Das Reklamereglement und der dazu gehörende Plakatierungsplan seien als Teil der baurechtlichen Grundordnung zu genehmigen.
2. Der Beschluss bezüglich Artikel 415 Reklamen und Plakatierung des noch nicht genehmigten Baureglements von der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2022 wird mit der Annahme des Reklamereglements aufgehoben.

Stellungnahme der Geschäfts- und Ergebnisprüfungskommission (GEPK)

Die GEPK hat dieses Geschäft geprüft. Es erfüllt die Voraussetzungen für einen Volksentscheid.

Ausgangslage

Für das gesamte Gebiet der Einwohnergemeinde Wohlen besteht ein öffentliches Interesse, dass in den für Reklame zugelassenen Zonen die Anzahl an Reklamen und Werbeflächen nicht ausufert, speziell bei digitalen Werbeflächen.

Die momentane Ausgangslage in der Gemeinde Wohlen zum Thema Reklame stützt sich auf Art. 20 des Baureglements. Darin heisst es:

- ¹ Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- ² Reklamen auf Dächern sowie Leuchtreklamen sind untersagt. Ausgenommen sind Leuchtreklamen in Arbeitszonen, Dorfzonen und Mischzonen sowie für Restaurants und Läden.
- ³ Ausserhalb der Bauzonen sind ausschliesslich Reklamen für Eigenwerbung gestattet.

Mit dieser bisherigen Regelung sind Reklamen – auch digitale Werbeflächen – in Arbeitszonen, Dorfzonen und Mischzonen im Rahmen des Baureglements und der übergeordneten Bestimmungen zu bewilligen. Dies kann im Extremfall zu einer starken Zunahme von Reklamen bzw. digitalen Werbeflächen in der Gemeinde führen.

Gemäss Art. 9 Abs. 3 des kantonalen Baugesetzes sind die Gemeinden im Kanton Bern befugt, eigene Ästhetikvorschriften zu erlassen, die über die kantonalen Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes hinausgehen können. Auch laut Art. 100 der eidgenössischen Signalisationsverordnung bleiben ergänzende Vorschriften über Strassenreklamen, namentlich solche zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes, vorbehalten.

Der Gemeinderat beauftragte im Oktober 2022 das Departement Bau und Planung, zusammen mit der Planungskommission und einer externen Begleitung, eine reglementarische Grundlage zum Thema Reklame auszuarbeiten.

Die Vorlagen für den Beschluss

Die Vorlagen für den Beschluss bestehen aus dem Reklamereglement und dem dazu gehörigen Plakatierungsplan. Das Reklamereglement enthält zusammen mit dem Plakatierungsplan die Bestimmungen zum Anbringen von Reklamen auf dem Gemeindegebiet. Es bezweckt eine qualitativ gute Integration von Reklamen ins Quartier-, Strassen-, und Landschaftsbild. Es stellt sicher, dass Werbung die Wohnqualität und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt. Die Bestimmungen bieten zudem eine klare Grundlage für Gesuchstellende und die Bewilligungsbehörde.

Das Reklamereglement und der dazu gehörige Plakatierungsplan sind die Ergebnisse dieses Auftrags. Daneben gibt es einen Erläuterungsbericht. Während Reklamereglement und Plakatierungsplan zur baurechtlichen Grundordnung gehören und verbindlich für Eigentümerinnen und Eigentümer sind, hat der Erläuterungsbericht lediglich hinweisenden Charakter. Die Bevölkerung hatte zwischen Mitte November und Mitte Dezember 2023 Gelegenheit zu einer Mitwirkung, ergänzt durch eine Informationsveranstaltung der Gemeinde zum Reklamereglement.

Anschliessend prüfte der Kanton die Unterlagen. Bei der öffentlichen Auflage, die vom 16. Oktober bis 14. November 2024 stattfand, gingen keine Einsprachen und Rechtsverwahrungen ein.

Bestehende Reklamen geniessen Besitzstandsgarantie gemäss übergeordneter Gesetzgebung. Vereine, Verbände usw. können wie bislang an den vorgegebenen Standorten ihre Werbung anbringen.

Die Gemeinde Wohlen hat das Thema Reklamen und Plakatierung bislang in Art. 20 des bestehenden Baureglements geregelt. Dieser Artikel wurde bei der momentan stattfindenden Teilrevision des Baureglements als Art. 415 übernommen. An der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2022 beschloss die anwesende Stimmbewölkerung diesen Artikel zusammen mit den anderen Änderungen des neuen Baureglements. Erst später kam der Auftrag des Gemeinderats, eine neue reglementarische Grundlage zum Thema Reklame auszuarbeiten.

Mit dem Erlass des Reklamereglements wird im Baureglement nichts mehr zum Thema Reklamen und Plakatierung geregelt. Deswegen ist der Beschluss der Gemeindeversammlung von Juni 2022 in Bezug auf Art. 415 Reklamen und Plakatierung des neuen, noch nicht genehmigten Baureglements aufzuheben.

Reklamereglement der Einwohnergemeinde Wohlen

Genehmigungsexemplar, 20. November 2024

Stand: XX.XX.XXXX (Datum des Beschlusses der Gemeindeversammlung)

Die Einwohnergemeinde Wohlen beschliesst gestützt auf:

- Art. 9 Abs. 3 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG)
- Art. 100 der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV)
- Art. 6a Baubewilligungsdekret vom 22. März 1994 (BewD)
- Art. 4 Abs. 1 und Art. 17 Abs.1 der Gemeindeverfassung vom 29. Oktober 1996

I. Allgemeine Bestimmungen

Zweck und

Geltungsbereich

Art. 1

- 1 Das Reklamereglement ordnet zusammen mit dem Plakatierungsplan das Anbringen von Reklamen auf dem Gemeindegebiet. Sie sind beide integraler Bestandteil der baurechtlichen Grundordnung.
- 2 Das Reklamereglement und der Plakatierungsplan bezwecken den Schutz der Landschaft und des Ortsbildes. Sie stellen sicher, dass durch das Anbringen von Reklamen die Lebensqualität nicht beeinträchtigt und kein Gefahrenzustand geschaffen wird. Das Ortsbild und die Landschaft sollen durch das Reklamereglement vor einer störend grossen Anzahl von Fremdreklamen geschützt werden. Das Reklamereglement gilt für permanente und temporäre Reklamen auf öffentlichem und privatem Grund.
- 3 Das Reklamereglement bezeichnet die zulässigen Arten, Ausgestaltungen und Standorte von Reklamen auf dem Gebiet der Einwohnergemeinde Wohlen.
- 4 Auf folgende Gegenstände sind ausschliesslich Art. 4 und Art. 5 anwendbar:
 - a) Reklamen sowie Plakatträger für Reklamen, die ausschliesslich der Verbesserung der Sicherheit im öffentlichen Raum bezwecken und Themen wie Unfallverhütung, Verkehrserziehung, Verkehrslenkung und dergleichen gewidmet sind;
 - b) reine Informationstafeln wie Wanderwegpläne, Veloroutenübersichten, Ortspläne, Willkommenstafeln der Gemeinde, Fussgängerleitsysteme und dergleichen sowie Gestaltungselemente von Strassen.

Übergeordnetes

Recht und

Bewilligungspflicht

Art. 2

- 1 Übergeordnetes Bundes- und Kantonsrecht gehen diesem Reklamereglement vor.¹
- 2 Das Anbringen, Ändern, Ersetzen und Versetzen von Reklamen ist bewilligungspflichtig, soweit das kantonale Recht nicht von der Bewilligungspflicht befreit.
- 3 Für Reklamen auf öffentlichem Grund ist in jedem Fall bei der zuständigen Behörde eine Bewilligung zur Nutzung des öffentlichen Grundes einzuholen.
- 4 Keiner Bewilligung bedarf das Ersetzen oder Auswechseln von Eigenreklamen, Firmenanschriften oder Fremdreklamen an bereits bestehenden Reklameträgern im Rahmen der geltenden Bewilligung.

¹ Hinweis: Leuchtreklamen und Schaufensterbeleuchtungen sind innert fünf Jahren ab Inkrafttreten der Änderung zum kantonalen Energiegesetz (09.03.2022) an die gesetzlichen Vorschriften anzupassen.

Begriffe

Art. 3

- 1 Als Reklamen im Sinne dieses Reglements gelten alle grafischen, plastischen, leuchtenden, beleuchteten, akustischen, olfaktorischen (den Geruchssinn betreffend) oder anderen Einrichtungen, die vom öffentlichen Grund aus wahrnehmbar sind und die direkt oder indirekt der Werbung dienen.

- 2 Firmenanschriften weisen auf ein Unternehmen hin und sind am Gebäude angebracht, in welchem das Unternehmen seine Geschäftstätigkeit ausübt, oder in dessen unmittelbarer Nähe. Sie bestehen aus dem Firmennamen und gegebenenfalls einem Firmensignet und Branchenhinweis.
- 3 Eigenreklamen im Sinne dieses Reglements werben für Produkte, Dienstleistungen und dergleichen, die mit dem Standort der Reklame in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen, aber nicht als Firmenanschriften nach Abs. 2 gelten.
- 4 Fremdreklamen werben insbesondere für Firmen, Betriebe, Produkte, Dienstleistungen usw., die mit dem Standort der Reklame in keinem oder in keinem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen.
- 5 Als Leuchtreklamen gelten digitale Reklamen sowie Leuchtplakate und weitere Reklamen, die beleuchtet sind. Sie können fix oder rotierend sein. Digitale Reklamen sind Bildschirme und dergleichen, über welche Reklamen digital vermittelt werden.
- 6 Plakatstellen sind feste Einrichtungen zur wechselweisen Präsentation (auch digital) von Fremdreklame.
- 7 Kulturplakate sind feste oder mobile Installationen für Plakate mit einer Fläche von max. 1,2 m², die für Feste, Ausstellungen oder Veranstaltungen werben, welche in Wohnen oder in der Umgebung stattfinden oder dazu einen Bezug haben.
- 8 Temporäre Reklamen informieren als zeitlich begrenzte Ankündigung über Veranstaltungen. Wahl- und Abstimmungsplakate gelten als temporäre Reklamen.
- 9 Öffentliche Anschlagstellen dienen der Bevölkerung, Veranstaltern und dem Gewerbe aus Wohnen und der Umgebung zur freien Plakatierung.
- 10 Als Gemeindemobiliar werden Gemeindeplananlagen, öffentliche Anschlagstellen, Unterstände an Bushaltestellen, WC-Anlagen und ähnliches bezeichnet.

Gestaltung und
Eingliederung

Art. 4

- 1 Reklamen dürfen das Orts- und Landschaftsbild sowie Strassenbild nicht beeinträchtigen und müssen sich hinsichtlich Grösse, Ausführung, Dichte und Anzahl gut in die bestehende Umgebung eingliedern. Sie dürfen weder den besonderen Charakter einer Liegenschaft verändern noch zu einem dominierenden Akzent der näheren Umgebung werden. Dabei ist die Gesamtwirkung aller Reklamen in der Umgebung zu berücksichtigen.
- 2 In besonderem Masse ist Rücksicht zu nehmen auf Fluss-, Bach- und Seeufer, auf geschützte Landschaften, Ortsbilder, schützens- und erhaltenswerte Bauten und Anlagen sowie auf die für die Landschaft oder Siedlung charakteristischen Baumbestände und Grünräume.
- 3 Um die gute Eingliederung einer oder mehrerer Reklamen in die nähere Umgebung zu beurteilen, kann die zuständige Behörde ein umfassendes Reklamekonzept für ein Gebäude mit mehreren Reklamen oder einen erweiterten Perimeter verlangen.

Sicherheits- und
Immissionsschutz

Art. 5

- 1 Reklamen dürfen keine übermässigen Immissionen (insbesondere Blendwirkungen, Reflexionen, intensive Gerüche und Lärm, Ablenkungen usw.) verursachen.
- 2 In Gebieten mit überwiegender Wohnnutzung ist auf die wohngygienischen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner besonders Rücksicht zu nehmen.
- 3 Für leuchtende und beleuchtete Reklamen sowie digitale Reklamen kann die Bewilligungsbehörde, insbesondere zum Schutz der Wohnbevölkerung und der natürlichen Umwelt, die Beleuchtungszeiten und -stärken sowie die Bildwechselfrequenz einschränken. Dies gilt auch für Reklamen in Schaufenstern, die vom öffentlichen Verkehrsraum her wahrnehmbar sind.

- 4 Reklamen, deren Botschaften gegen das Gesetz, Sitte und Anstand oder gegen die öffentliche Ordnung verstossen, wie beispielsweise gewalttätige oder diskriminierende Bilder und Texte im Sinne von Art. 8 der Bundesverfassung, sind verboten.
- 5 Reklamen dürfen keinen Gefahrenzustand schaffen und insbesondere die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Strassenverkehr bleiben vorbehalten.

Unterhaltungspflicht

Art. 6

Reklamen müssen ordnungsgemäss unterhalten und Schäden unverzüglich behoben werden. Wird die Unterhaltungspflicht vernachlässigt, trifft die zuständige Behörde die nötigen Massnahmen wie z.B. Instandstellung oder auch Entfernung.

Eigenreklame und Firmenanschriften

Art. 7

Eigenreklamen und Firmenanschriften werden in der Regel nur an Fassaden bewilligt. Bei mehreren Betrieben, die sich in unmittelbarer Nähe befinden, können die Firmenanschriften in einer freistehenden Sammelstelle zusammengefasst werden. Darüber hinaus können freistehende Firmenanschriften und Eigenreklamen sowie Firmenanschriften als Dachreklame bewilligt werden, wenn dies aus ästhetischen oder aus anderen wichtigen Gründen vorzuziehen ist.

Fremdreklamen / Temporäre Reklamen

Art. 8

- 1 Fremdreklamen werden nur an den im Plakatierungsplan bezeichneten Standorten bewilligt.
- 2 Es wird ein einheitliches oder aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild der Plakatstellen angestrebt.
- 3 Zulässig sind folgende Formate:
 - F4 (Weltformat)
 - F200 / F200L (Cityformat)
 - F12 / F12L (Breitformat)
 - F24 (Grossformat)
- 4 Gedeckte Bushaltestellen dürfen auf der Innenseite, im Rahmen des übergeordneten Rechts, mit Plakatanschlagstellen (auch digitalen) ausgestattet werden. Die Gesamtfläche der Plakatanschlagstellen darf eine Fläche von F12-Plakaten nicht überschreiten.
- 5 Temporäre Reklamen sind im Rahmen der Bestimmungen des Dekrets über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 baubewilligungsfrei. Darüber hinaus können temporäre Reklamen in allen Bauzonen für eine längere Dauer bewilligt werden:
 - a) zur behördlichen Information der Bevölkerung
 - b) vor Wahlen und Abstimmungen
 - c) für Feste, Ausstellungen und Veranstaltungen
 - d) an Bauabschrankungen und auf Baustellen.
 Für temporäre Reklamen sind auch andere Formate als die in Absatz 3 genannten zulässig. Vorbehalten bleiben Artikel 4 und Artikel 5 dieses Reglements.

Leuchtreklamen

Art. 9

- 1 Leuchtreklamen sind untersagt. Ausgenommen sind Leuchtreklamen in Arbeitszonen sowie ausserhalb der Ortsbildschutzgebiete in Dorfzonen und Mischzonen sowie Firmenanschriften und Eigenreklamen für Restaurants und Läden.
- 2 Ausserhalb der Bauzonen sind ausschliesslich Leuchtreklamen für Eigenwerbung gestattet

Gemeindemobiliar / Kulturplakate

Art. 10

Gemeindemobiliar und Kulturplakate können in allen Bauzonen bewilligt werden.

Ausnahmen **Art. 11**
Bei besonderen Verhältnissen können Ausnahmen von einzelnen Reklamevorschriften gewährt werden, sofern dadurch keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen beeinträchtigt werden.

II. Plakatierungsplan

Gebiete für Fremdreklamen **Art. 12**
Der Plakatierungsplan bezeichnet die zulässigen Bereiche für Standorte der Plakatstellen mit Fremdreklame auf öffentlichem und privatem Grund.

Vergabe der Plakatstellen **Art. 13**
1 Der Gemeinderat kann die Bewirtschaftung der Plakatstellen auf öffentlichem Boden der Gemeinde an eine oder mehrere private Unternehmen vergeben.
2 Die Vergabe erfolgt aufgrund einer öffentlichen Ausschreibung für jeweils 5 bis 10 Jahre.

III. Vollzug, Verfahren und Rechtspflege

Vergabe Zuständigkeit **Art. 14**
Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeverfassung der Gemeinde Wohlten geregelt.

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes **Art. 15**
1 Widersprechen Reklamen den Vorgaben dieses Reglements, verfügt die zuständige Behörde deren Entfernung oder stellt mit anderen Massnahmen den rechtmässigen Zustand wieder her.
2 Die Voraussetzungen sowie das Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes richten sich nach dem kantonalen Baugesetz.
3 Stellen rechtswidrig erstellte Reklamen eine potenzielle Gefahr dar, die ein sofortiges Einschreiten verlangt, kann jedes (kantonale oder kommunale) Polizeiorgan ihre sofortige Entfernung (vorzeitige Ersatzvornahme) veranlassen. Das Gleiche gilt, wenn eine Reklame eine gewalttätige oder diskriminierende Botschaft im Sinne von Art. 5 Abs. 4 dieses Reglements vermittelt oder auf andere Weise die öffentliche Ordnung massgeblich beeinträchtigt.

Besitzstandsgarantie **Art. 16**
Rechtmässig erstellte Reklamen, die den Bestimmungen dieses Reglements oder dem gestützt darauf erlassenen Plakatierungsplan widersprechen, unterliegen der Besitzstandsgarantie gemäss kantonalem Baugesetz.

Gebühren **Art. 17**
1 Die Bearbeitung eines Gesuches für eine Reklame, dessen Bewilligung beziehungsweise Abweisung sowie der Erlass von Verfügungen (baupolizeilichen Verfügungen) betreffend Reklamen sind gebührenpflichtig.
2 Die Gebühren richten sich nach dem Gebührentarif der Gemeinde Wohlten.

Strafbestimmungen **Art. 18**
Widerhandlungen gegen Vorschriften dieses Reglements sowie gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen werden nach den strafrechtlichen Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes geahndet.

Inkrafttreten **Art. 19**
Dieses Reglement und der Plakatierungsplan treten am Tag nach der Publikation ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	15.11.2023 bis 15.12.2023
Vorprüfung vom	05.08.2024
Publikation im amtlichen Publikationsorgan vom	16.10.2024
Öffentliche Planaufgabe vom	16.10.2024 bis 14.11.2024
Eingereichte Einsprachen	-
Einspracheverhandlungen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-

Beschlüsse

Durch den Gemeinderat am	XX.XX.XXXX
Durch die Gemeindeversammlung am	XX.XX.XXXX

Einwohnergemeinde Wohlen

Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber
Bänz Müller	Bruno Bandi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wohlen,	Gemeindeschreiber
	Bruno Bandi

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Weiteres Vorgehen

Nach einer Annahme des Antrags durch die Gemeindeversammlung reicht die Gemeinde das Reklamereglement und den dazu gehörenden Plakatierungsplan zur Genehmigung beim Amt für Gemeinden

und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern ein. Ist das Reklamereglement rechtskräftig, sind seine Bestimmungen anzuwenden.

PLAKATIERUNGSPLAN

Einwohnergemeinde Wohlen | Kanton Bern
 Genehmigungsexemplar, 20. November 2024
 1:25'000

Plan zum Reklamereglement

Festsetzung

● Plakatstellen Fremdklame

*im Rahmen der geltenden Bewilligung

● Hinweis

● Kulturplakate / temporäre Reklame

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung
 Vorprüfung
 Publikation im amtlichen Publikationsorgan
 Öffentliche Auflage
 Einspracheverhandlungen
 Eriedigte Einsprachen
 Unerledigte Einsprachen
 Rechtsverwahrungen

15.11.2023 bis 15.12.2023
 05.08.2024
 16.10.2024
 16.10.2024 bis 14.11.2024
 -
 -
 -

Beschlüsse
 Durch den Gemeinderat
 Durch die Gemeindeversammlung

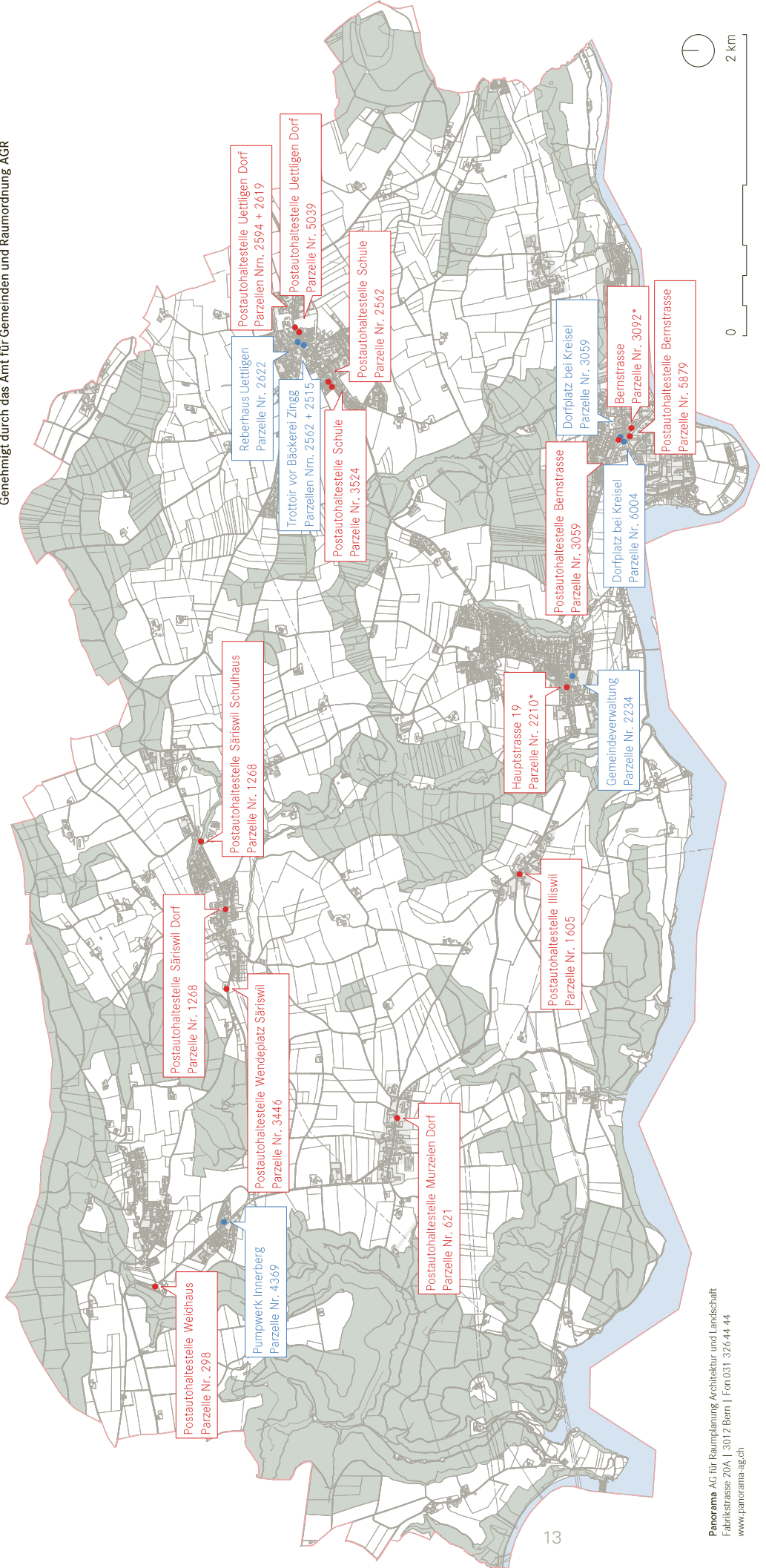
Gemeindepräsident
 Bänz Müller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
 Wohnen,.....

Gemeindeschreiber

Bruno Bandi

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR





3. Culinaria Hinterkappelen - Küche und Lebensmittelabgabe; Mietverträge und Infrastrukturkosten

Referentin Gemeinderätin Maria Iannino Gerber, Hinterkappelen

Wichtiges in Kürze

Seit seiner Gründung im Jahr 2015 hat das Projekt Culinaria einen wertvollen Beitrag zur sozialen Integration und Armutsbekämpfung in der Region Wohlten geleistet. Es bietet sozial benachteiligten Menschen sinnvolle Beschäftigungsmöglichkeiten und unterstützt Seniorinnen und Senioren sowie Familien durch Mahlzeitendienste, Lebensmittel- und Kleiderabgaben und niederschwellige soziale Beratung. Aktuell werden 45 Beschäftigungsplätze angeboten. Die Lebensmittelabgabe befindet sich bereits in den Räumlichkeiten der Liegenschaft an

der Dorfstrasse 2 in Hinterkappelen. Um dem steigenden Bedarf gerecht zu werden, ist eine Zusammenführung aller Angebote an diesem Standort geplant. Zur Umsetzung ist die Miete von Gewerberäumen notwendig. Weil sich diese im Rohbau befinden, muss in den Ausbau der Räume und in weitere Infrastruktur investiert werden. Ein Teil der Kosten wird durch Spenden finanziert. Für den Rest soll ein Darlehen aufgenommen werden, welches anschliessend aus dem Betriebsertrag des Projekts Culinaria zurückbezahlt wird.

Für die Mietverträge und die durch Darlehen finanzierten Infrastrukturkosten ist aufgrund der Höhe der Gesamtinvestition die Zustimmung der Gemeindeversammlung notwendig.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung Folgendes:

1. Rückwirkende Genehmigung der Mietverträge vom 20. Juni 2024 an der Dorfstrasse 2 in Hinterkappelen mit einem indexierten Brutto-Jahresmietzins von CHF 111'900.00 (10 Jahre, total CHF 1'119'000.00).
2. Genehmigung der Infrastrukturkosten für den Umbau der Gewerberäume in Höhe von CHF 851'470.90.

Stellungnahme der Geschäfts- und Ergebnisprüfungskommission (GEPK)

Die GEPK hat dieses Geschäft geprüft. Es erfüllt die Voraussetzungen für einen Volksentscheid.

Ausgangslage

Das Projekt Culinaria wurde 2015 von der Fachstelle Arbeit der Regionalen Sozialen Dienste Wohlen ins Leben gerufen, um sozial benachteiligten Personen durch Beschäftigungsangebote und Beratung eine bessere Lebensperspektive zu ermöglichen.

Unterdessen werden unter dem Namen Culinaria zwei Teilangebote geführt. Das erste Teilangebot ist eine Küche, welche pro Woche 1 400 Mahlzeiten für verschiedene Tagesschulen, für Seniorinnen und Senioren sowie für Mitarbeitende der Gemeindeverwaltung kocht. Das zweite Teilangebot ist eine Lebensmittelabgabe, welche Food-Waste aus dem Detailhandel rettet und an bedürftige Personen abgibt. Mit diesem Angebot werden über 70 armutsbetroffene Haushalte mit mehr als 320 Personen, davon 143 Kinder, unterstützt. In den beiden Teilangeboten zusammen werden aktuell 45 Beschäftigungsplätze zur Verfügung gestellt, die sämtlichen Personen im Einzugsgebiet der Regionalen Sozialen Dienste Wohlen offenstehen.

Die bestehende Infrastruktur dieser Angebote an den bisherigen drei Standorten (Uettligenstrasse 2, Hauptstrasse 14 und Hauptstrasse 19a in Wohlen) ist jedoch nicht mehr ausreichend, um die steigende Nachfrage nach Beschäftigungsplätzen und Mahlzeiten zu decken. Insbesondere die Küche ist überlastet, was zu einer Warteliste bei den Mahlzeitendiensten für Seniorinnen und Senioren geführt hat. Zudem können neue Anfragen, wie etwa die Belieferung von zusätzlichen Tagesschulen, derzeit nicht erfüllt werden.

Projektziele

Zur Behebung dieses Engpasses ist ein Umzug an die Dorfstrasse 2 in Hinterkappelen geplant. Damit wird ein zentraler Standort geschaffen, der alle Dienstleistungen von Culinaria zusammenführt. Dies ermöglicht nicht nur eine bessere Koordination und Effizienz, sondern auch eine Erweiterung der Kapazitäten. Die neue Küche wird so dimensioniert, dass bei Bedarf 20–30 neue sozialintegrative Arbeits-

plätze geschaffen werden könnten. Die Infrastruktur bietet genügend Platz für die Produktion von bis zu 5 000 Mahlzeiten pro Woche, womit eine ausreichend grosse Reserve vorhanden ist. Durch die niederschweligen Angebote des Culinaria werden auch stabilisierende Effekte auf andere soziale Bereiche wie z.B. die Sozialhilfe erwartet.

Projekthalte

Das Projekt umfasst die Anmietung und den Umbau einer Gewerbeliegenschaft an der Dorfstrasse 2 in Hinterkappelen. Die Immobilie bietet ausreichend Platz für die Lebensmittelabgabe und eine erweiterte Küche. An diesem zentralen Standort kann zudem eine niederschwellige Sozialberatung für die Nutzenden der Angebote bereitgestellt werden. Des Weiteren ermöglicht der gewählte Standort die Aufnahme von Büroräumlichkeiten der Fachstelle Arbeit. Die Fachstelle Arbeit ist Trägerin des Angebots Culinaria und ist dem Departement Soziales der Gemeinde Wohlen angegliedert. Das Objekt in der Liegenschaft an der Dorfstrasse 2 in Hinterkappelen befindet sich im Rohbau, weswegen zur Nutzung der Räume folgende Ausbaumassnahmen nötig sind:

- **1. Obergeschoss:** Auf einer Fläche von 476 m² entsteht eine neue Küche für den Mahlzeiten dienst. Diese wird so gestaltet, dass alle Arbeitsbereiche effizient genutzt werden können. Ausgestattet wird die Küche mit den bestehenden Geräten aus der Küche an der Uettligenstrasse 2 in Wohlen. Wo nötig, werden zusätzliche Geräte angeschafft. Neben der Küche werden auch Lagerräume, Kühlzellen, Garderoben und ein Pausenraum eingerichtet, der den Beschäftigten künftig die Möglichkeit bietet, ihre Mahlzeiten vor Ort einzunehmen.
- **Erdgeschoss:** Auf 270 m² werden die Lebensmittel- und Kleiderabgabe sowie eine gemütliche Kaffeestube eingerichtet. Diese dient als sozialer Treffpunkt für Menschen unterschiedlicher Herkunft. Zudem stehen Beratungsräume und Büros für die Fachstelle Arbeit zur Verfügung.

Finanzierung

Der laufende Betrieb des Projekt Culinaria wird zum grössten Teil aus Erträgen der eigenen Produktion und Kantonsbeiträgen finanziert. Die Anschlussgemeinden der Regionalen Sozialen Dienste Wohlen

beteiligen sich nach Vorgabe des Kantons mit CHF 18 349.85. Das Budget für das Jahr 2025 präsentiert sich für Culinaria folgendermassen:

	Aufwand CHF	Ertrag CHF
Löhne und Lohnnebenkosten	453514.00	
Verbrauchsmaterial	14500.00	
Anschaffungen	60000.00	
Lebensmittel	255000.00	
Energie und Treibstoffe	19000.00	
Dienstleistungen Dritter	31200.00	
Miete Liegenschaft	106505.00	
Miete Fahrzeuge	22000.00	
Reisekosten und Spesen inkl. Zivi	16500.00	
Diverse	17600.00	
Mahlzeitenlieferung Eigenverbrauch*		260000.00
Mahlzeitenlieferung MwSt-pflichtig		390000.00
Gemeindebeiträge Anschlussgemeinden		18349.85
Kantonsbeiträge		271680.00
Beiträge Stiftungen		35000.00
Diverse		1000.00
Total CHF	995 819.00	976 029.85

* Mahlzeitenlieferungen an gemeindeeigene Tagesschulen sowie an das Seniorenessen der Einwohnergemeinde und der Kirchgemeinde Wohlen sind von der Mehrwertsteuerabgabe befreit.

Die Differenz zwischen Aufwand und Ertrag in der Höhe von CHF 19 789.15 entspricht dem Gemeindebeitrag von Wohlen an die Betreuungsplätze sowie dem Anteil Bürofläche für die Fachstelle Arbeit. Im Budget 2025 ist noch keine Amortisation des Darlehens vorgesehen. Diese wird erstmals ins Budget 2026 aufgenommen. Das Budget für den Betrieb des Culinaria nach der Erweiterung und Ausbau wurde von einer unabhängigen Beratungsstelle für den Gastrobereich überprüft und von dieser für realistisch befunden.

Die Gesamtkosten für den Umbau und die Einrichtung betragen CHF 1 373 067.00. Die Finanzierung setzt sich wie folgt zusammen:

	Aufwand CHF	Ertrag CHF
KOSTEN		
1. Umbau Bereich Küche, Mahlzeitdienst, 1. OG		
<i>gemäss Kostenvoranschlag von Juni 2024</i>		
Umbaukosten	1 140 020.00	
Reserve 10%	114 000.00	
	1 254 020.00	
2. Umbau Bereich Lebensmittelabgabe, EG		
Anpassung Räume + Inneneinrichtung Lebensmittelabgabe und Kaffeetreff	60 000.00	
3. Verbrauchsmaterial / Mobiliar Küche		
diverses Verbrauchsmaterial / Mobiliar 1. OG	59 047.00	
	1 373 067.00	
FINANZIERUNG		
1. Stiftungsbeiträge à fonds perdu		
Rudolf und Ursula Streit-Stiftung		400 000.00
Spenden diverser Stiftungen, Vereinen, Firmen und Privatpersonen		121 596.10
	Total Spenden	521 596.10
	Offene Finanzierung Stand Februar 2025	851 470.90

Der zum Zeitpunkt der Publikation der Botschaft zur Gemeindeversammlung noch offene Betrag soll in erster Linie durch Spenden von Stiftungen, Fonds und Privatpersonen gedeckt werden. Falls dieser Betrag so nicht vollständig gedeckt werden kann, soll die Lücke durch die Aufnahme von Darlehen überbrückt werden. Ein Darlehen in der Höhe von CHF 400 000.00 wurde bereits von der Rudolf und Ursula Streit-Stiftung in Aussicht gestellt (zusätzlich zum à fond perdu Beitrag von CHF 400 000.00).

Diese Darlehen werden anschliessend aus dem Betriebsergebnis des Culinaria finanziert und zurückbezahlt. Es ist nicht vorgesehen, dass die Gemeinde Wohlen Kosten für die Infrastruktur und den Umbau übernimmt. Sollte das Projekt Culinaria jedoch unerwarteterweise seinen zukünftigen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen können, würden die sechs angeschlossenen Gemeinden allenfalls zahlungspflichtig.

Der Mietvertrag hat eine feste Laufzeit von 10 Jahren und verursacht jährliche Bruttomietkosten von CHF 111 900.00. Der grösste Teil der Mietkosten wird durch die Erträge von Culinaria gedeckt. Die Gemeinde finanziert lediglich den Mietzins für

40 m², welche für die Büros der Fachstelle Arbeit benötigt werden. Es wird ein zusätzlicher Mietvertrag für Parkplätze abgeschlossen, welcher jedoch keine feste Laufzeit hat.

Zeitplan

Die Arbeiten sollen im Frühjahr 2025 beginnen, sodass die Inbetriebnahme der Küche pünktlich zum 10-jährigen Jubiläum von Culinaria im August 2025 erfolgen kann.

MIETVERTRAG (indexiert)

zwischen

marli media ag

vertreten durch

H.P. Burkhalter + Partner AG
Immobilien Management
Könizstrasse 161
3097 Liebefeld

als Vermieter

und

Einwohnergemeinde Wohlen
c/o Fachstelle Arbeit
Regionale Soziale Dienste Wohlen
Projekt Culinaria
Hauptstrasse 26
3033 Wohlen

als Mieterin

vom 20. Juni 2024

Aug 9. 17.

Handwritten signature

1. Mietobjekt

Liegenschaft: Dorfstrasse 2, 3032 Hinterkappelen

Mietobjekt: Gewerberaum Erdgeschoss ca. 270m²

Verwendungszweck: Büro

Grundlagen: Der beiliegende Grundrissplan sowie das Schnittstellenpapier werden von den Parteien unterzeichnet und bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

Die Mieterin verpflichtet sich, das Mietobjekt zu keinem anderen, als dem vertraglich vorgesehenen Zweck zu gebrauchen. Jede Änderung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Bei der Benützung der Mietsachen hat die Mieterin auf die Nachbarn grösstmöglichst Rücksicht zu nehmen. Die Mieterin nimmt zur Kenntnis, dass sich das Mietobjekt in einer Liegenschaft mit verschiedenen Nutzungen (Büros, Gewerbe, Praxis etc.), befindet. Immissionen sind deshalb nicht auszuschliessen und berechtigen die Mieterin nicht zu einer Mietzinsreduktion.

Die Mieterin nimmt zur Kenntnis, dass ausserhalb des Mietobjektes keine Waren oder Gegenstände gelagert bzw. abgestellt werden dürfen.

2. Dauer und Auflösung des Mietvertrages

Dieser Mietvertrag beginnt am **1. Oktober 2024** und dauert fest bis **30. September 2034**.

Er ist beidseitig unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten kündbar auf den Ablauf einer Vertragsdauer von zehn Jahren, und er verlängert sich stillschweigend um weitere fünf Jahre d.h. ab 01. Oktober 2034, wenn keine Partei frist- und formgerecht mittels eingeschriebenen Briefs kündigt. Die stillschweigende Verlängerung um weitere 5 Jahre gilt auch nach Ablauf der im Falle geltend gemachten Option ab 01. Oktober 2044.

Option

Die Vermieterin räumt der Mieterin das Recht ein, das Mietverhältnis nach Ablauf der festen Vertragsdauer ab 1. Oktober 2034, um weitere 10 Jahre zu verlängern. Dieses Optionsrecht muss bis spätestens 24 Monate vor Ablauf der festen Mietdauer, also bis am 30. September 2032 schriftlich bei der Vermieterin geltend gemacht werden. Die Mietzinsmodalitäten für die Dauer dieser Verlängerung werden die Parteien bis spätestens 12 Monate vor Ablauf, also bis am 30. September 2033, durch schriftliche Vereinbarung festlegen.

Einigen sich die Parteien nicht, endet das Mietverhältnis am 30. September 2034.

Visum

P.O. *Mul* 2

3. Auszugstermin

Der Auszug resp. die Übergabe der Mietobjekte durch die Mieterin hat spätestens bis mittags 12.00 Uhr des dem Mietablauf folgenden Werktages zu erfolgen.

4. Mietzins

Die Vermieterin überlässt der Mieterin zur mietweisen Benützung folgendes Mietobjekt:

Erdgeschoss ca. 270 m² à CHF 130.00 CHF 35'100.00

Heiz- und Betriebskosten Akonto: 270 m² à CHF 20.00 CHF 5'400.00

Total Jahres-Bruttomietzins CHF 40'500.00

zahlbar im Voraus monatlich CHF 3'375.00

Der Mietzins für das oben genannte Objekt wird ausdrücklich als Rohbaumiete vereinbart. Der Vermieter erklärt sich bereit, den Mietzins aus Kulanz und zur Unterstützung des Projektes zu einem reduzierten m²-Preis/Jahr anzubieten. Diese Vereinbarung soll beiden Parteien die notwendige Flexibilität und Unterstützung bieten, um die erfolgreiche Nutzung und eventuelle Weiterentwicklung des Projektes zu ermöglichen.

5. Mietzinsanpassung

Der Mietzins basiert auf dem schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise: Stand Februar 2024 107.1 Punkte (Basis Dezember 2020 = 100.0 Punkte). Die Parteien sind berechtigt, alle Jahre, erstmals per 01. März 2026 eine Anpassung an die inzwischen eingetretene Indexveränderung zu verlangen, wobei der Anfangsmietzins nicht unterschritten werden darf. Der unter Ziffer 4 aufgeführte Mietzins kann gemäss Art. 269b OR entsprechend der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) angepasst werden, und zwar gemäss folgender Formel:

$$\frac{\text{Gültige Jahresmiete netto} \times \text{neuer LIK}}{\text{LIK der letzten Anpassung}} = \text{neuer Mietzins}$$

Von der so ermittelten Indexveränderung werden 100 % mietzinswirksam.

Gemäss Artikel 14 Abs. 2 VMWG kann die Vermieterin auch während einer festen Mietdauer bei wertvermehrenden Verbesserungen eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals, die Amortisation sowie die neuen Unterhaltskosten auf den Mietzins überwälzen.

Visum

Mul *A.H.*

Mul

6. Sicherheiten

Auf die Leistung einer Mietzinsicherheit wird verzichtet.

7. Heiz- und Betriebskosten

Jeweils per Ende April eines jeden Jahres erstellt der Vermieter eine Abrechnung über die effektiven Kosten, deren Saldo nach vorgelegter Abrechnung innert 30 Tagen auszugleichen ist.

Begründete Änderungen des Verteilschlüssels aufgrund von baulichen Veränderungen im Mietobjekt (individueller Anteil), resp. im Gewerbezentrum (Gesamttotal) bleiben vorbehalten.

Betriebskostenaufstellung

Hauswart inkl. Sozialleistungen
Hauswartmaterial
Umgebungsakosten
Allgemeinstrom
Wasser/ARA
Liftkosten
Brandschutz
Kehrichtgebühren
Serviceabonnemente
Verwaltungskosten 4 % + MWST

Heizkostenaufstellung

Heizenergie
Heizstrom
Kaminofeuer
Heizbedienung
Tankrevision, Kesselgebühr
Verwaltungskosten 4 % + MWST
(generell Kosten gem. Art. 5 VMWG)

Darüber hinaus trägt die Mieterin sämtliche Gebühren, Abgaben und Kosten, die durch ihren Geschäftsbetrieb oder durch von ihr vorgenommenen baulichen Einrichtungen (z.B. Serviceabonnemente, Klima-/Lüftungsanlagen, Brandmeldeanlagen etc.) verursacht werden; insbesondere die daraus entstehenden individuellen Strom- und Wasserkosten.

Visum

4

Am

Maffi A.H.

8. Ausbau des Mietobjektes

Die Mieterin übernimmt das Mietobjekt in ihren bekannten Zustand. Das Schnittstellenpapier definiert den Grund- & Mieterausbau sowie die Kostenübernahme des Unterhalts (Instandhaltung, Instandsetzung & Erneuerung).

Die Mieterin hat das Recht, zusätzliche Ausbauten zu ihren Lasten vorzunehmen, wobei die Ausbaupläne vorgängig der Vermieterin zur schriftlichen Genehmigung vorgelegt werden müssen.

Die zusätzlichen Ausbauten werden von der Vermieterin nach Ablauf der Mietzeit nicht übernommen. Es steht der Mieterin frei, diese Investitionen einem Mietnächfolger anzubieten. Werden diese Investitionen vom Mietnächfolger nicht übernommen, ist die Vermieterin berechtigt, von der Mieterin den Rückbau der Mieterausbauten auf deren Kosten zu verlangen.

Wenn durch Mieterinvestitionen bzw. durch den Betrieb des Mietobjektes zusätzliche feuer- und/oder baupolizeiliche Vorschriften erfüllt werden müssen, gehen diese Kosten zu Lasten der Mieterin.

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 Mieterin gewährleistet, dass für die Mieterausbauten keine Bauhandwerkerpfandrechte eingetragen werden. Geschleht dies trotzdem, hat die Mieterin dafür besorgt zu sein, dass diese Pfandrechte sofort auf ihre Kosten gelöscht werden; die entsprechende Verpflichtung besteht bereits im Stadium der vorläufig-vorsorglichen Eintragung eines jeden Bauhandwerkerpfandrechtes. Im Unterfall haftet die Mieterin gegenüber der Vermieterin für den entstandenen Schaden. Die Vermieterin ist berechtigt, bei Umbauten zur Abwendung von Bauhandwerkerpfandrechten zu verlangen, dass die voraussichtlichen Kosten durch eine abstrakte Bankgarantie nach Art. 111 OR sichergestellt werden. Der entsprechende Betrag ist unbefristet oder für die Dauer des Umbaus plus 12 Monate zu leisten. Die Kosten der Sicherheitsleistung gehen zu Lasten der Mieterin. Für jedes Bauvorhaben hat die Mieterin 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.

Visum

5

Maffi A.H.

me

9. Bewilligungen und Beschriftungen

Allfällige behördliche Bewilligungen, welche für den vorgesehene Mietzweck notwendig sind, werden vom Vermieter zu Lasten vom Mieter eingereicht (Vorbereitung zu Lasten Mieter durch Werren Architekten & Bauleitungen AG). Sämtliche darauffolgenden Risiken (z.B. Nichterhalt einer Betriebsbewilligung) trägt die Mieterin selber.

Firmen- und Reklameschilder, Plakate, Schaukästen etc. dürfen nur mit Genehmigung der Vermieterin und nur an den von ihm bestimmten Stellen des Gebäudes angebracht werden. Über die Farbe, Grösse, Material, Anordnung und Reihenfolge der Schilder entscheidet die Vermieterin, wobei den Wünschen der Mieterin soweit möglich Rechnung getragen wird. Die Mieterin soll die Originalschriftzüge ihrer Firma verwenden.

Bei Instandsetzung oder Änderung der Fassaden oder anderer Wände hat die Mieterin die Entfernung und Wiederanbringung der Schilder und Aufschriften auf eigene Kosten vorzunehmen. Das Einholen von behördlichen Bewilligungen ist Sache der Mieterin und sämtliche Kosten gehen zu ihren Lasten.

10. Übergabe/-nahme der Mietsache

Die Vermieterin übergibt der Mieterin die vorgenannten Räumlichkeiten im Zustand gemäss dem obgenannten Baubeschrieb (Art. 8 dieses Mietvertrages), resp. dem zu erstellenden Übergabeprotokoll.

Erhebt die Mieterin innerhalb 30 Tagen nach Vertragsbeginn keine schriftlichen Einwände, so gilt die Mietsache gemäss Artikel 256 Abs. 1 OR, als übernommen. Die Mietsache ist der Vermieterin, gegebenenfalls einem dazu ermächtigten Experten, in einwandfrei gereinigtem und in gutem Zustand wieder abzugeben. Der Experte fertigt ein Protokoll aus, das den Zustand der Räumlichkeiten festhält. Es ist von beiden Parteien zu unterzeichnen. Muss für die Reinigung ein Spezialist beigezogen werden, erstellt dieser ein Protokoll, in dem der Zustand der Mietsache festgehalten wird.

11. Unterhalt und Gebrauch der Mietsachen

Die Mieterin verpflichtet sich, die Mietsachen mit aller Sorgfalt zu behandeln, fortwährend sauber zu halten und vor jedem Schaden zu bewahren.

Reparaturen am Mietobjekt, im Einzelfall bis CHF 500.00 und diejenigen grösseren Reparaturen, die nicht auf natürliche Abnutzung, sondern auf mangelnde Sorgfalt zurückzuführen sind, gehen zu Lasten der Mieterin. Ebenso das Instandhalten von Wasserhähnen, Türschlössern, Schaltern, Sicherungen, Fensterscheiben usw., auch wenn Beschädigung durch Dritte oder Zufall vorliegt. Sind Ausbesserungen oder Renovationen notwendig, die der Vermieterin obliegen, so ist die Mieterin zur Vermeidung von wachsendem Schaden verpflichtet der Vermieterin sofort schriftlich Anzeige zu erstatten.

Vsrum

6

As

q.h. Mus

Bei Garantie- und Reparatur- bzw. Renovationsarbeiten, die der Vermieterin obliegen, hat die Mieterin keinen Anspruch auf Entschädigung wegen Beeinträchtigung ihrer geschäftlichen Tätigkeit. Nach Möglichkeit wird auf die Interessen der Mieterin Rücksicht genommen. Der Vermieterin dürfen jedoch keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Die Kosten für die Pflege- Unterhalt und Ersatz der Zusatzinvestitionen gehen in jedem Fall zu Lasten der Mieterin.

Ebenfalls zu Lasten der Mieterin gehen das Beheben von Beschädigungen die nachweislich von Kunden, Besuchern, etc. der Mieterin verursacht wurden, sowie das allfällige Entstoppeln von Leitungen. Die erforderlichen Arbeiten werden von der Verwaltung in Auftrag gegeben und der Mieterin weiterverrechnet.

Besichtigt die Mieterin, besonders schwere Gegenstände (Maschinen, Kassenschränke etc.) oder Geräte, welche Lärm und/oder Erschütterungen verursachen können (Klimageräte etc.), in die Mietlokalitäten einzubringen, so ist von ihr vorgängig zur Abklärung der notwendigen Tragfähigkeit der Böden oder allfälliger Auswirkungen für andere Mietobjekte die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen.

Ausserhalb des Mietobjektes darf die Mieterin in keiner Weise Gegenstände irgendwelcher Art lagern oder abstellen. Gibt die Vermieterin hierzu die schriftliche Erlaubnis, haftet die Mieterin für jeden aus der Lagerung entstehenden Schaden.

Abfälle dürfen nur an den von der Vermieterin bestimmten Orten und in zweckmäßiger Weise aufbewahrt werden. Allfällige besondere Erlaubnisse der Vermieterin gelten nur auf Zusehen hin. Sie sind unter Einhaltung einer Frist von einem Monat widerruflich.

12. Untermiete

Untermiete ist gestattet, wobei diese jedoch längstens bis zum Vertragsende des Mietverhältnisses dauern darf. Bei der Vermieterin ist vorgängig die schriftliche Zustimmung unter Vorlage der Untermietbedingungen, gemäss Art. 262 OR einzuholen.

13. Versicherungen

Die Vermieterin schliesst auf ihre Kosten die üblichen Feuer-, Gebäudewasser- und Gebäudehaftpflicht-Versicherungen für die der Mieterin zur Verfügung gestellten Mietobjekte und für die allgemeinen Gebäudeteile ab.

Alle übrigen, den Betrieb betreffenden, notwendigen Versicherungen wie z.B. Diebstahl-, Haftpflicht-, Betriebsunterbruch-, Personal-Versicherungen der Mietsachen sind zu Lasten der Mieterin zu beschaffen.

Mus q.h.

Vsrum

As

in, Versicherungen von Mobilar und Warenlager, etc., gehen zu Lasten der Mieterin. Ebenfalls sind von der Mieterin alle übrigen, von ihnen direkt getätigten und finanzierten Investitionen und Installationen gegen sämtliche Risiken versichert zu lassen.

Massgebend für die Abgrenzung zwischen Gebäude und Mobilar sind jeweils die gültigen Normen der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt. Die Mehrprämien der Kantonalen Gebäudeversicherung bzw. der Gebäudewasserversicherung für die Mieterausbauten werden der Mieterin gegebenenfalls jeweils separat in Rechnung gestellt.

Die Vermieterin übernimmt keine Haftung für Schäden an Scheiben, Glaswandverkleidungen, Firmenschilder, Leuchtschildern usw. Es ist Sache der Mieterin, sich dagegen ausreichend zu versichern. Für Sicherheit (Einbruch und Diebstahl) und für die Überwachung der gemieteten Objekte ist die Mieterin allein verantwortlich.

Für allfällige Schlüsselverluste hat sich die Mieterin entsprechend zu versichern.

14. Zutrittsrecht

Die Vermieterin oder deren Vertreterin sind berechtigt, das Mietobjekt zur Wahrnehmung ihrer Rechte zu den üblichen Geschäftszeiten zu betreten, falls sie sich vorher rechtzeitig angemeldet haben.

15. Schlüssel

Bei der Übergabe des Mietobjektes wird eine separate Liste aller vorhandenen Schlüssel aufgestellt. Die Mieterin ist für die Schliessanlage innerhalb des Mietobjekts selber verantwortlich und übernimmt auch die Kosten. Zusätzliche Schlüssel können jederzeit beim Verwalter auf Kosten der Mieterin bestellt werden.

16. Rechtsgrundlagen

Soweit dieser Vertrag nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des schweizerischen Obligationenrechtes und der dazugehörigen Verordnung.

17. Korrespondenzadresse

Alle Korrespondenzen (allgemeine Mitteilungen, Indexanpassungen usw.) gelten als rechtmässig zugestellt, wenn sie ab Beginn des Mietvertrages an die Adresse des Mietobjektes erfolgen.

Handwritten signature

Handwritten signature

Visum

8

18. Verschiedenes

Änderungen und Nachträge zum vorliegenden Mietvertrag und seinen integrierenden Bestandteilen bedürfen der schriftlichen Form.

Die Mieterin bestätigt, dass gegen sie keinerlei betriebsrechtliche Schritte eingeleitet worden, resp. in Bearbeitung sind.

19. Besondere Vereinbarungen

Standard Abfallcontainer

Die 3-4 Abfallcontainer des Mieters können neben dem Aussenlift deponiert werden.

Toiletten Allgemeinbereich

Die allgemeine Toilettenanlage im 1. UG kann durch die Mieterin und Kundinnen grundsätzlich benutzt werden.

20. Beilagen

Als Vertragsbestandteil gelten folgende Dokumente:

Grundrissplan vom 18.06.2024

Schnittstellenpapier vom 20.06.2024

21. 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 oder möglichst nahekommt.

22. Gerichtsstand

Als ausschliesslichen Gerichtsstand vereinbaren die Parteien Bern.

Wohlen, 15.7.24

Hinterkappelen,

Einwohnergemeinde Wohlen bei Bern
Der Gemeindevorstand
Dr. Gemeindevorsteher:

Handwritten signature

Einwohnergemeinde Wohlen

Die Vermieterin:
marli media ag
Dorfstrasse 2
2032 Hinterkappelen
031 909 21 26
marli media ag

Handwritten signature
Quita Kraft

Visum

Handwritten signature
a.m.

Handwritten signature

9

Anhang 1: Schnittstellenpapier Culinararia Erdgeschoss

Legende:
 V: vorhanden
 M: meist nach 20
 H.P.: nur bei
 Einbauelementen
 W: vorhanden
 M: meist nach 20

Grunddaten:
 Projekt: ...
 Auftraggeber: ...
 Standort: ...

Grundziele:
 Es sollen die ...
 ...
 ...

Erneuerung:
 ...

Grundanbau:
 ...

V: vorhanden:
 ...

M:
 ...

BKP	Beschreibung/Kurzbeschreibung	Grundanbau	Mieteranbau	Instandhaltung	Unterhalt	Erneuerung	Bemerkungen
252	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
253	Spezielle Sanitärapparate	X		M	M	M	
254	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
255	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
256	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
257	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
258	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
259	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
260	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
261	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
262	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
263	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
264	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
265	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
266	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
267	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
268	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
269	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
270	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
271	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
272	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
273	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
274	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
275	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
276	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
277	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
278	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
279	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
280	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
281	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
282	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
283	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
284	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
285	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
286	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
287	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
288	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
289	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
290	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
291	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
292	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
293	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
294	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
295	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
296	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
297	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
298	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
299	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
300	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	

Seite 3 von 4

Von: *Q.M.*

Vom: *Verfasser*

Anhang 1: Schnittstellenpapier Culinararia Erdgeschoss

Legende:
 V: vorhanden
 M: meist nach 20
 H.P.: nur bei
 Einbauelementen
 W: vorhanden
 M: meist nach 20

Grunddaten:
 Projekt: ...
 Auftraggeber: ...
 Standort: ...

Grundziele:
 Es sollen die ...
 ...
 ...

Erneuerung:
 ...

Grundanbau:
 ...

V: vorhanden:
 ...

M:
 ...

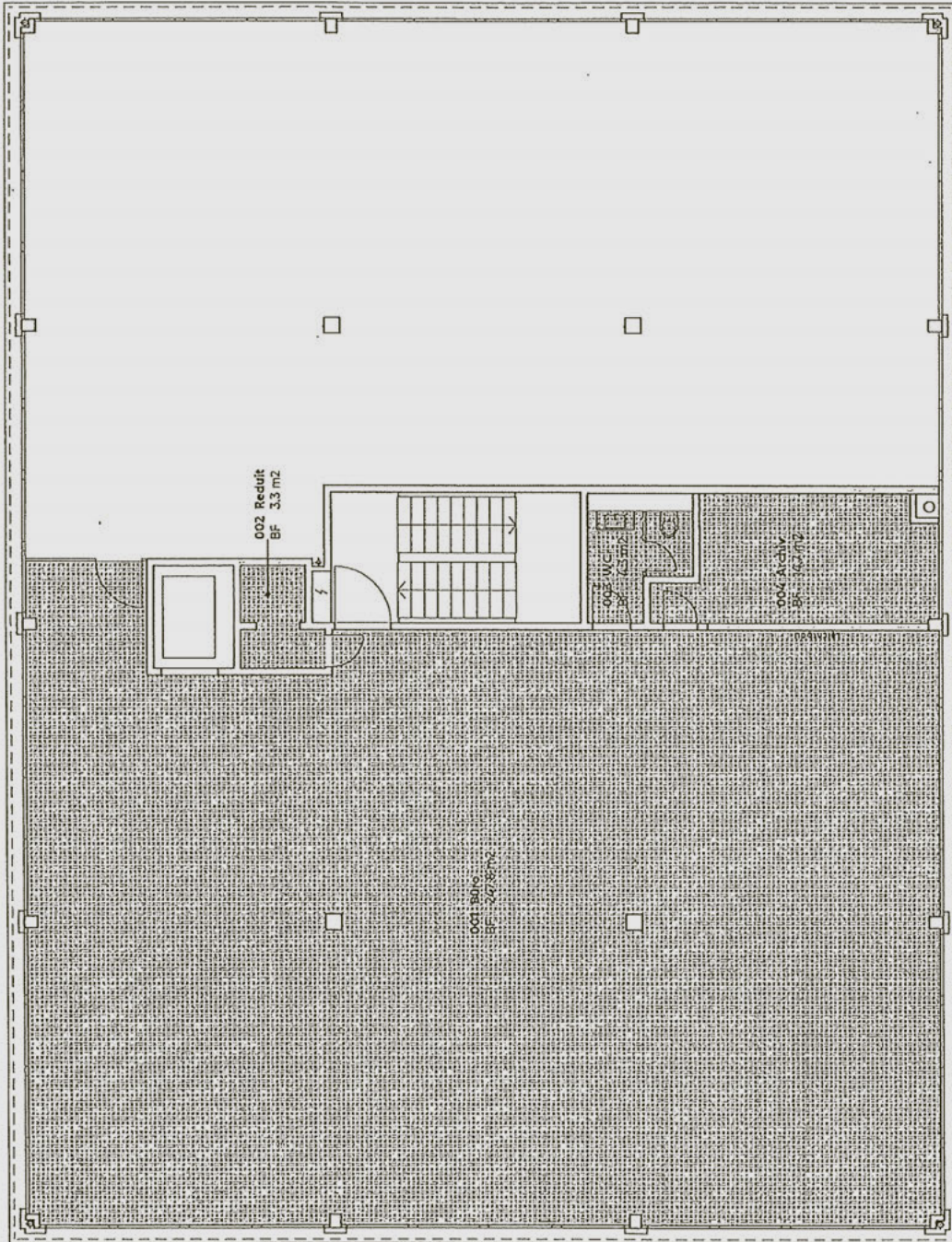
BKP	Beschreibung/Kurzbeschreibung	Grundanbau	Mieteranbau	Instandhaltung	Unterhalt	Erneuerung	Bemerkungen
299	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
300	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
301	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
302	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
303	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
304	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
305	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
306	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
307	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
308	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
309	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
310	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
311	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
312	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
313	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
314	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
315	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
316	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
317	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
318	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
319	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
320	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
321	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
322	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
323	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
324	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
325	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
326	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
327	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
328	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
329	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
330	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
331	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
332	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
333	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
334	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
335	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
336	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
337	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
338	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
339	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
340	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
341	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
342	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
343	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
344	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
345	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
346	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
347	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
348	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
349	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	
350	Spezielle Sanitärapparate	X		V	V	V	

Seite 4 von 4

Von: *Q.M.*

Vom: *Verfasser*

M. A. M. 2024



Mietfläche Total:
270.1 m²

816

Marti Media AG

Dorfstrasse 2
30032 Wohlen bei Bern

Grundlagen
Grundriss EG

NR: 012
M: 1:100
GR: A3
GEZ: fb
INDEX:
DAT: 18.04.2024
REV:



Maier & Krammich Architekten AG
Sofleggstrasse 15 - 3000 Bern

T +41 31 390 40 40 F +41 31 390 40 41
info@maierkrammich.ch

MIETVERTRAG (indexiert)

zwischen

mariti media ag

vertreten durch

**H.P. Burkhalter + Partner AG
Immobilien Management
Könizstrasse 161
3097 Liebefeld**

als Vermieter

und

**Einwohnergemeinde Wohlten
c/o Fachstelle Arbeit
Regionale Soziale Dienste Wohlten
Projekt Culnaria
Hauptstrasse 26
3033 Wohlten**

als Mieterin

vom 20. Juni 2024

aus G.M.

Bur

Mietvertrag vom 20. Juni 2024 zwischen mariti media ag, vertreten durch H.P. Burkhalter + Partner AG, Immobilien Management, Könizstrasse 161, 3097 Liebefeld, als Vermieterin und Einwohnergemeinde Wohlten, als Mieterin

1. Mietobjekt

Liegenschaft: Dorfstrasse 2, 3032 Hinterkappelen

Mietobjekt: Gewerberaum 1. Obergeschoss ca. 476m²

Verwendungszweck: Produktionsküche

Grundlagen: Der beiliegende Grundrissplan, das Schnittstellenpapier und der Kostenvoranschlag des Architekten werden von den Parteien unterzeichnet und bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

Die Mieterin verpflichtet sich, das Mietobjekt zu keinem anderen, als dem vertraglich vorgesehenen Zweck zu gebrauchen. Jede Änderung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Bei der Benützung der Mietsachen hat die Mieterin auf die Nachbarn grösstmöglichst Rücksicht zu nehmen. Die Mieterin nimmt zur Kenntnis, dass sich das Mietobjekt in einer Liegenschaft mit verschiedenen Nutzungen (Büros, Gewerbe, Praxis etc.), befindet. Immissionen (Gerüche, Lärm etc.) sind von der Mieterin zu vermeiden. Bei allfälligen Beanstandungen durch die Mieterschaften ist sie verpflichtet, alles zu unternehmen, um die Immissionen einzudämmen.

Die Mieterin nimmt zur Kenntnis, dass ausserhalb des Mietobjektes keine Waren oder Gegenstände gelagert bzw. abgestellt werden dürfen.

2. Dauer und Auflösung des Mietvertrages

Dieser Mietvertrag beginnt am **1. März 2025 und dauert fest bis 28. Februar 2035.**

Er ist beidseitig unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten kündbar auf den Ablauf einer Vertragsdauer von zehn Jahren, und er verlängert sich stillschweigend um weitere fünf Jahre d.h. ab 01. März 2035, wenn keine Partei frist- und formgerecht mittels eingeschriebenen Briefs kündigt. Die stillschweigende Verlängerung um weitere 5 Jahre gilt auch nach Ablauf der im Falle geltend gemachten Option ab 01. März 2045.

Option

Die Vermieterin räumt der Mieterin das Recht ein, das Mietverhältnis nach Ablauf der festen Vertragsdauer ab 1. März 2035, um weitere 10 Jahre zu verlängern. Dieses Optionsrecht muss bis spätestens 24 Monate vor Ablauf der festen Mietdauer, also bis am 28. Februar 2033 schriftlich bei der Vermieterin geltend gemacht werden. Die Mietzinsmodalitäten für die Dauer dieser Verlängerung werden die Parteien bis spätestens 12 Monate vor Ablauf, also bis am 28. Februar 2034, durch schriftliche Vereinbarung festlegen.

Apw

Einigen sich die Parteien nicht, endet das Mietverhältnis am 28. Februar 2035.

Visum

Mus. G.M.

3. Auszugstermin

Der Auszug resp. die Übergabe der Mietobjekte durch die Mieterin hat spätestens bis mittags 12.00 Uhr des dem Mietablauf folgenden Werktages zu erfolgen.

4. Mietzins

Die Vermieterin überlässt der Mieterin zur mietweisen Benützung folgendes Mietobjekt:

1. **Obergeschoss ca. 476 m² à CHF 130.00 CHF 61'880.00**

Heiz- und Betriebskosten Akonto: 476 m² à CHF 20.00 CHF 9'520.00

Total Jahres-Bruttomietzins CHF 71'400.00

zahlbar im Voraus monatlich CHF 5'950.00

Der Mietzins für das oben genannte Objekt wird ausdrücklich als Rohbaumiete vereinbart. Der Vermieter erklärt sich bereit, den Mietzins aus Kulanz und zur Unterstützung des Projektes zu einem reduzierten m²-Preis/Jahr anzubieten. Diese Vereinbarung soll beiden Parteien die notwendige Flexibilität und Unterstützung bieten, um die erfolgreiche Nutzung und eventuelle Weiterentwicklung des Projektes zu ermöglichen.

5. Mietzinsanpassung

Der Mietzins basiert auf dem schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise: Stand Februar 2024 107.1 Punkte (Basis Dezember 2020 = 100.0 Punkte). Die Parteien sind berechtigt, alle Jahre, erstmals per 01. März 2026 eine Anpassung an die inzwischen eingetretene Indexveränderung zu verlangen, wobei der Anfangsmietzins nicht unterschritten werden darf. Der unter Ziffer 4 aufgeführte Mietzins kann gemäss Art. 269b OR entsprechend der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) angepasst werden, und zwar gemäss folgender Formel:

$$\frac{\text{Gültige Jahresmiete netto x neuer LIK}}{\text{LIK der letzten Anpassung}} = \text{neuer Mietzins}$$

Von der so ermittelten Indexveränderung werden 100 % mietzinswirksam.

Gemäss Artikel 14 Abs. 2 VMWG kann die Vermieterin auch während einer festen Mietdauer bei wertvermehrenden Verbesserungen eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals, die Amortisation sowie die neuen Unterhaltskosten auf den Mietzins überwälzen.

Visum *Luq A.M.*

6. Sicherheiten

Auf die Leistung einer Mietzinsicherheit wird verzichtet.

7. Heiz- und Betriebskosten

Jeweils per Ende April eines jeden Jahres erstellt der Vermieter eine Abrechnung über die effektiven Kosten, deren Saldo nach vorgelegter Abrechnung innert 30 Tagen auszugleichen ist.

Begründete Änderungen des Verteilungsschlüssels aufgrund von baulichen Veränderungen im Mietobjekt (individueller Anteil), resp. im Gewerbezentrum (Gesamttotal) bleiben vorbehalten.

Betriebskostenaufstellung	Heizkostenaufstellung
Hauswart inkl. Sozialleistungen	Heizenergie
Hauswartmaterial	Heizstrom
Umgebungs-kosten	Kaminfeger
Allgemeinstrom	Heizbedienung
Wasser/ARA	Tankrevision, Kesselgebühr
Liftkosten	Verwaltungskosten 4 % + MWST
Brandschutz	(generell Kosten gem. Art. 5 VMWG)
Kehrichtgebühren	
Serviceabonnemente	
Verwaltungskosten 4 % + MWST	

Darüber hinaus trägt die Mieterin sämtliche Gebühren, Abgaben und Kosten, die durch ihren Geschäftsbetrieb oder durch von ihr vorgenommenen baulichen Einrichtungen (z.B. Serviceabonnement, Klima-/Lüftungsanlagen, Brandmeldeanlagen etc.) verursacht werden; insbesondere die daraus entstehenden individuellen Strom- und Wasserkosten.

H.M.

Luq A.M.

8. Ausbau des Mietobjektes

Die Mieterin übernimmt das Mietobjekt gemäss beiliegendem Schnittstellenpapier sowie Kostenvoranschlag der Werren Architekten & Bauleitungen AG.

Folgender Grundausbau wird gemäss beiliegendem Kostenvoranschlag von der Werren Architekten & Bauleitungen AG anteilsmässig zu Lasten des Vermieters ausgeführt:

- | |
|--|
| 1. Vorbereitungsarbeiten |
| 111 Bauplatzinstallationen |
| 112 Demontage / Rückbau (Boden, Trennwände etc.) |
| 137 Provisorische Abschlüsse |
| 2 Gebäude |
| 211.1 Baumeisterarbeiten |
| 211.4 Entsorgungen |
| 221 Fenster in Holz |
| 225.2 Brandschutzverkleidungen |
| 230 Elektroinstallationen |
| 251 Sanitärinstallationen |
| 261 Aufzug |
| 281 Unterlagsböden |
| 281.1 Bodenbeläge Platten |
| 285.1 Innere Malerarbeiten |
| 291 Honorar Architekt / Bauleitung |
| 293 Honorar Elektroplanung |
| 294 HLSK Planung |

Die genauen Definitionen können dem Schnittstellenpapier vom 20.06.2024 entnommen werden.

Die Mieterin übernimmt den Mieterausbau (Anteil Culinarica) gemäss Kostenvoranschlag der Werren Architekten & Bauleitungen AG sowie dem beiliegendem Schnittstellenpapier.

Die zusätzlichen Ausbauten werden von der Vermieterin nach Ablauf der Mietzeit nicht übernommen. Es steht der Mieterin frei, diese Investitionen einem Mietnächfolger anzubieten. Werden diese Investitionen vom Mietnächfolger nicht übernommen, ist die Vermieterin berechtigt, von der Mieterin den Rückbau der Mieterausbauten auf deren Kosten zu verlangen.

Wenn durch Mieterinvestitionen bzw. durch den Betrieb des Mietobjektes zusätzliche feuer- und/oder baupolizeiliche Vorschriften erfüllt werden müssen, gehen diese Kosten zu Lasten der Mieterin.

Visum

M. A. P.

M. 5

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 Mieterin gewährleistet, dass für die Mieterausbauten keine Bauhandwerkerpfandrechte eingetragen werden. Geschieht dies trotzdem, hat die Mieterin dafür besorgt zu sein, dass diese Pfandrechte sofort auf ihre Kosten gelöscht werden; die entsprechende Verpflichtung besteht bereits im Stadium der vorläufig-vorsorglichen Eintragung eines jeden Bauhandwerkerpfandrechtes. Im Unterfall haftet die Mieterin gegenüber der Vermieterin für den entstandenen Schaden. Die Vermieterin ist berechtigt, bei Umbauten zur Abwendung von Bauhandwerkerpfandrechten zu verlangen, dass die voraussichtlichen Kosten durch eine abstrakte Bankgarantie nach Art. 111 OR sichergestellt werden. Der entsprechende Beitrag ist unbefristet oder für die Dauer des Umbaus plus 12 Monate zu leisten. Die Kosten der Sicherheitsleistung gehen zu Lasten der Mieterin. Für jedes Bauvorhaben hat die Mieterin 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, Planem und/oder Unternehmer/Produkte/Systeme vorzuschreiben. Die Gebäudestatik darf nicht beeinträchtigt werden.

9. Bewilligungen und Beschriftungen

Allfällige behördliche Bewilligungen, welche für den vorgesehenen Mietzweck notwendig sind, werden vom Vermieter zu Lasten vom Mieter eingereicht (Vorbereitung zu Lasten Mieter durch Werren Architekten & Bauleitungen AG). Sämtliche darauffolgenden Risiken (z.B. Nichterhalt einer Betriebsbewilligung) trägt die Mieterin selber.

Firmen- und Reklameschilder, Plakate, Schaukästen etc. dürfen nur mit Genehmigung der Vermieterin und nur an den von ihm bestimmten Stellen des Gebäudes angebracht werden. Über die Farbe, Grösse, Material, Anordnung und Reihenfolge der Schilder entscheidet die Vermieterin, wobei den Wünschen der Mieterin soweit möglich Rechnung getragen wird. Die Mieterin soll die Originalschriftzüge ihrer Firma verwenden.

Bei Instandsetzung oder Änderung der Fassaden oder anderer Wände hat die Mieterin die Entfernung und Wiederanbringung der Schilder und Aufschriften auf eigene Kosten vorzunehmen. Das Einholen von behördlichen Bewilligungen ist Sache der Mieterin und sämtliche Kosten gehen zu ihren Lasten.

Visum

M. A. P.

M. 9. P.

10. Übergabe/-nahme der Mietsache

Die Vermieterin übergibt der Mieterin die vorgenannten Räumlichkeiten im Zustand gemäss dem obgenannten Baubeschrieb (Art. 8 dieses Mietvertrages), resp. dem zu erstellenden Übergabeprotokoll.

Erhebt die Mieterin innert 30 Tagen nach Vertragsbeginn keine schriftlichen Einwände, so gilt die Mietsache gemäss Artikel 256 Abs. 1 OR, als übernommen. Die Mietsache ist der Vermieterin, gegebenenfalls einem dazu ermächtigten Experten, in einwandfrei reinigtem und in gutem Zustand wieder abzugeben. Der Experte fertigt ein Protokoll aus, das den Zustand der Räumlichkeiten festhält. Es ist von beiden Parteien zu unterzeichnen. Muss für die Reinigung ein Spezialist beigezogen werden, erstellt dieser ein Protokoll, in dem der Zustand der Mietsache festgehalten wird.

11. Unterhalt und Gebrauch der Mietsachen

Die Mieterin verpflichtet sich, die Mietsachen mit aller Sorgfalt zu behandeln, fortwährend sauber zu halten und vor jedem Schaden zu bewahren.

Reparaturen am Mietobjekt, im Einzelfall bis CHF 500.00 und diejenigen größeren Reparaturen, die nicht auf natürliche Abnutzung, sondern auf mangelnde Sorgfalt zurückzuführen sind, gehen zu Lasten der Mieterin. Ebenso das Instandhalten von Wasserhähnen, Türschlössern, Schalter, Sicherungen, Fensterscheiben usw., auch wenn Beschädigung durch Dritte oder Zufall vorliegt. Sind Ausbesserungen oder Renovationen notwendig, die der Vermieterin obliegen, so ist die Mieterin zur Vermeidung von wachsendem Schaden verpflichtet der Vermieterin sofort schriftlich Anzeige zu erstatten.

Bei Garantie- und Reparatur- bzw. Renovationsarbeiten, die der Vermieterin obliegen, hat die Mieterin keinen Anspruch auf Entschädigung wegen Beeinträchtigung ihrer geschäftlichen Tätigkeit. Nach Möglichkeit wird auf die Interessen der Mieterin Rücksicht genommen. Der Vermieterin dürfen jedoch keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Die Kosten für die Pflege- Unterhalt und Ersatz der Zusatzinvestitionen gehen in jedem Fall zu Lasten der Mieterin.

Ebenfalls zu Lasten der Mieterin gehen das Beheben von Beschädigungen die nachweislich von Kunden, Besuchern, etc. der Mieterin verursacht wurden, sowie das allfällige Entstopfen von Leitungen. Die erforderlichen Arbeiten werden von der Verwaltung in Auftrag gegeben und der Mieterin weiterverrechnet.

Beabsichtigt die Mieterin, besonders schwere Gegenstände (Maschinen, Kassenschränke etc.) oder Geräte, welche Lärm und/oder Erschütterungen verursachen können (Klimageräte etc.), in die Mietlokalitäten einzubringen, so ist von

MM 9.01.

Visum

7

ihre vorgängig zur Abklärung der notwendigen Tragfähigkeit der Böden oder allfälliger Auswirkungen für andere Mietobjekte die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen.

Ausserhalb des Mietobjektes darf die Mieterin in keiner Weise Gegenstände irgendetwelcher Art lagern oder abstellen. Gibt die Vermieterin hierzu die schriftliche Erlaubnis, haftet die Mieterin für jeden aus der Lagerung entstehenden Schaden.

Abfälle dürfen nur an den von der Vermieterin bestimmten Orten und in zweckmäßiger Weise aufbewahrt werden. Allfällige besondere Erlaubnisse der Vermieterin gelten nur auf Zusehen hin. Sie sind unter Einhaltung einer Frist von einem Monat widerruflich.

12. Untermiete

Untermiete ist gestattet, wobei diese jedoch längstens bis zum Vertragsende des Mietverhältnisses dauern darf. Bei der Vermieterin ist vorgängig die schriftliche Zustimmung unter Vorlage der Untermietbedingungen, gemäss Art. 262 OR einzuholen.

13. Versicherungen

Die Vermieterin schliesst auf ihre Kosten die üblichen Feuer-, Gebäudewasser- und Gebäudehaftpflicht-Versicherungen für die der Mieterin zur Verfügung gestellten Mietobjekte und für die allgemeinen Gebäudeteile ab.

Alle übrigen, den Betrieb betreffenden, notwendigen Versicherungen wie z.B. Diebstahl-, Haftpflicht-, Betriebsunterbruch-, Personal-Versicherungen der Mieterin, Versicherungen von Mobilgar und Warenlager, etc., gehen zu Lasten der Mieterin. Ebenfalls sind von der Mieterin alle übrigen, von ihnen direkt getätigten und finanzierten Investitionen und Installationen gegen sämtliche Risiken versichern zu lassen.

Massgebend für die Abgrenzung zwischen Gebäude und Mobilgar sind jeweils die gültigen Normen der Kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt. Die Mehrprämien der Kantonalen Gebäudeversicherung bzw. der Gebäudewasserversicherung für die Mieterausbauten werden der Mieterin gegebenenfalls jeweils separat in Rechnung gestellt.

Die Vermieterin übernimmt keine Haftung für Schäden an Scheiben, Glaswandverkleidungen, Firmenschilder, Leuchtschriften usw. Es ist Sache der Mieterin, sich dagegen ausreichend zu versichern. Für Sicherheit (Einbruch und Diebstahl) und für die Überwachung der gemieteten Objekte ist die Mieterin allein verantwortlich.

Für allfällige Schlüsselverluste hat sich die Mieterin entsprechend zu versichern.

Visum

8

MM 9.01.

14. Zutrittsrecht

Die Vermieterin oder deren Vertreterin sind berechtigt, das Mietobjekt zur Wahrung ihrer Rechte zu den üblichen Geschäftszeiten zu betreten, falls sie sich vorher rechtzeitig angemeldet haben.

15. Schlüssel

Bei der Übergabe des Mietobjektes wird eine separate Liste aller vorhandenen Schlüssel aufgestellt. Die Mieterin ist für die Schliessanlage innerhalb des Mietobjektes selber verantwortlich und übernimmt auch die Kosten. Zusätzliche Schlüssel können jederzeit beim Verwalter auf Kosten der Mieterin bestellt werden.

16. Rechtsgrundlagen

Soweit dieser Vertrag nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des schweizerischen Obligationenrechtes und der dazugehörenden Verordnung.

17. Korrespondenzadresse

Alle Korrespondenzen (allgemeine Mitteilungen, Indexanpassungen usw.) gelten als rechtsgültig zugestellt, wenn sie ab Beginn des Mietvertrages an die Adresse des Mietobjektes erfolgen.

18. Verschiedenes

Änderungen und Nachträge zum vorliegenden Mietvertrag und seinen integrierenden Bestandteilen bedürfen der schriftlichen Form.

Die Mieterin bestätigt, dass gegen sie keinerlei betriebsrechtliche Schritte eingeleitet worden, resp. in Bearbeitung sind.

19. Besondere Vereinbarungen

Standort Abfallcontainer

Die 3-4 Abfallcontainer des Mieters können neben dem Aussenlift deponiert werden.

20. Beilagen

Als Vertragsbestandteil gelten folgende Dokumente:

Schnittstellenpapier vom 20.06.2024

Kostenvoranschlag vom 13.06.2024 von Werren Architekten & Bauleitungen AG

Grundrissplan vom 25.06.2024 von Werren Architekten & Bauleitungen AG

Visum

9

M. A. H.

B. M.

21. 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 oder möglichst nahekommt.

22. Gerichtsstand

Als ausschliesslichen Gerichtsstand vereinbaren die Parteien Bern.

Wohlen, 18.7.24

Hinterkappelen,

Die Mieterin:
Einwohnergemeinde Wohlen bei Bern
Der Gemeindegemeinschaftsleiter:

Die Vermieterin:
marti media ag
Dorfstrasse 2
3032 Hinterkappelen
031 909 20 28
marti media ag

S. B.
Einwohnergemeinde Wohlen

Visum

10

B. M.

M. A. H.

Anhang 1: Schnittstellenpapier Culinaría

1. Obergeschoss

BSP	Beschreibung/Verfahren	Grund- anbau	Minor- anbau	Instand- haltung	Unterhalt- anbau	Erneuerung	Bemerkungen
351	Allgemeine Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
352	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	V	V	V	
353	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
354	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
355	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
356	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
357	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
358	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
359	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
360	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
361	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
362	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
363	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
364	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
365	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
366	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
367	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
368	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
369	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
370	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
371	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
372	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
373	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
374	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
375	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
376	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
377	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
378	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
379	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
380	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
381	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
382	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
383	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
384	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
385	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
386	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
387	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
388	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
389	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
390	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
391	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
392	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
393	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
394	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
395	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
396	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
397	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
398	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
399	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
400	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	

Ort/ Datum: Unbekannt, 20.03.2024

Unterzeichner: Verantwortl. Mitarbeiter

Von: Verantwortl. Mitarbeiter

Seite 3 von 4

Anhang 1: Schnittstellenpapier Culinaría

1. Obergeschoss

BSP	Beschreibung/Verfahren	Grund- anbau	Minor- anbau	Instand- haltung	Unterhalt- anbau	Erneuerung	Bemerkungen
391	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
392	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
393	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
394	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
395	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
396	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
397	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
398	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
399	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	
400	Spezial-Sanitärgeräte	X	X	M	M	M	

Ort/ Datum: Unbekannt, 20.03.2024

Unterzeichner: Verantwortl. Mitarbeiter

Von: Verantwortl. Mitarbeiter

Seite 4 von 4

**PROVISORISCHER
 KOSTENVORANSCHLAG**

Culinaria

Einbau neues Betriebskonzept mit Küche

Dorfstrasse 2, 3032 Hinterkappelen

Fachstelle Arbeit der Regionalen Sozialen Dienste Wohlen,
 Sarah Flury, Hauptstrasse 26, 3033 Wohlen

per 13.06.2024

Amq A. 07.

BS

ZUSAMMENSTELLUNG - per 13.06.2024

	KV vom 16.01.2024	Anteil Culinaria	Anteil Grundigentümer
1 VORBEREITUNGSARBEITEN	Fr. 48'500.00	Fr. 32'000.00	Fr. 16'500.00
2 GEBÄUDE	Fr. 1'377'520.00	Fr. 1'100'020.00	Fr. 277'500.00
3 BAUNEBEINKOSTEN	Fr. 13'000.00	Fr. 8'000.00	Fr. 5'000.00
TOTAL KOSTENVORANSCHLAG inkl. MwSt.	Fr. 1'439'020.00	Fr. 1'140'020.00	Fr. 299'000.00

BS
Amq A. 07.

PROVISORISCHER KOSTENVORANSCHLAG

Objekt-Nr. 324001:

Culinaria, Dorfstrasse 2, 3032 Hinterkappelen
Einbau neues Betriebskonzept mit Küche

	KV vom 16.01.2024	Anteil Culinaria	Anteil Grundeigentümer
1 Vorbereitungsarbeiten			
101 Bestandsaufnahmen (Architektur)	Fr. 7'000.00	Fr. 7'000.00	Fr. 0.00
111 Bauplatzinstallationen	Fr. 6'000.00	Fr. 5'000.00	Fr. 1'000.00
112 Demontagen / Rückbau (Boden, Trennwände, etc.)	Fr. 30'000.00	Fr. 15'000.00	Fr. 15'000.00
115 Bohr- und Schmeldearbeiten	Fr. 3'500.00	Fr. 3'500.00	Fr. 0.00
135.1 Provisorische Elektroinstallationen	Fr. 500.00	Fr. 500.00	Fr. 0.00
135.2 Provisorische Sanitärinstallationen	Fr. 500.00	Fr. 500.00	Fr. 0.00
137 Provisorische Abschlüsse	Fr. 1'000.00	Fr. 500.00	Fr. 500.00
TOTAL VORBEREITUNGSARBEITEN	Fr. 48'500.00	Fr. 32'000.00	Fr. 16'500.00

Mur Q.01.

Ad. M.

Objekt-Nr. 324001:

Culinaria, Dorfstrasse 2, 3032 Hinterkappelen
Einbau neues Betriebskonzept mit Küche

	KV vom 16.01.2024	Anteil Culinaria	Anteil Grundeigentümer
2 Gebäude			
211.1 Baumeisterarbeiten	Fr. 16'000.00	Fr. 10'000.00	Fr. 6'000.00
211.3 Gerüste	Fr. 6'000.00	Fr. 6'000.00	Fr. 0.00
211.4 Entsorgungen	Fr. 7'000.00	Fr. 5'000.00	Fr. 2'000.00
221 Fenster in Holz	Fr. 10'000.00	Fr. 0.00	Fr. 10'000.00
222 Spenglerarbeiten	Fr. 4'000.00	Fr. 4'000.00	Fr. 0.00
224 Bedachung	Fr. 6'000.00	Fr. 6'000.00	Fr. 0.00
225.1 Fugendichtungen	Fr. 3'000.00	Fr. 3'000.00	Fr. 0.00
225.2 Brandschutzverkleidungen	Fr. 5'000.00	Fr. 3'000.00	Fr. 2'000.00
227.1 Äussere Malerarbeiten	Fr. 3'000.00	Fr. 3'000.00	Fr. 0.00
230 Elektroinstallationen	Fr. 130'000.00	Fr. 90'000.00	Fr. 40'000.00
230.1 Beleuchtung	Fr. 20'000.00	Fr. 20'000.00	Fr. 0.00
242 Heizungsinstallation	Fr. 28'000.00	Fr. 28'000.00	Fr. 0.00
244 Lüftungsinstallation	Fr. 150'000.00	Fr. 150'000.00	Fr. 0.00
244.1 Metalldecke	Fr. 20'000.00	Fr. 20'000.00	Fr. 0.00
246 Kälteanlage / Kälteinstallation	Fr. 90'000.00	Fr. 90'000.00	Fr. 0.00
246.1 Neue Kühl- & Tiefkühlzellen	Fr. 100'000.00	Fr. 100'000.00	Fr. 0.00
251 Sanitärinstallationen	Fr. 115'000.00	Fr. 70'000.00	Fr. 45'000.00
258 Gewerbliche Grossküche	Fr. 240'000.00	Fr. 240'000.00	Fr. 0.00
261 Aufzug	Fr. 70'000.00	Fr. 0.00	Fr. 70'000.00
271 Spez. Gipsarbeiten	Fr. 60'000.00	Fr. 60'000.00	Fr. 0.00
272.2 Allg. Metallbauarbeiten	Fr. 1'000.00	Fr. 1'000.00	Fr. 0.00
273.3 Allg. Schreinerarbeiten	Fr. 22'000.00	Fr. 22'000.00	Fr. 0.00
274 Verglasung innen	Fr. 3'000.00	Fr. 3'000.00	Fr. 0.00
281 Unterlagsböden	Fr. 12'000.00	Fr. 0.00	Fr. 12'000.00
Übertrag	Fr. 1'121'000.00	Fr. 934'000.00	Fr. 187'000.00

Mur Q.01.

Ad. M.

Objekt-Nr. 324001:

Culinaria, Dorfstrasse 2, 3032 Hinterkappelen
Einbau neues Betriebskonzept mit Küche

	KV vom 16.01.2024	Anteil Culinaria	Anteil Grundeigentümer
2 Gebäude Übertrag	Fr. 1'121'000.00	Fr. 934'000.00	Fr. 187'000.00
281 Wandbeläge & Platten	Fr. 42'000.00	Fr. 42'000.00	Fr. 0.00
281.1 Bodenbeläge Platten	Fr. 53'000.00	Fr. 0.00	Fr. 53'000.00
281.6 Fugenloser Bodenbelag	Fr. 14'520.00	Fr. 14'520.00	Fr. 0.00
285.1 Innere Malerarbeiten	Fr. 30'000.00	Fr. 10'000.00	Fr. 20'000.00
291 Honorar Architekt / Bauleitung	Fr. 60'000.00	Fr. 50'000.00	Fr. 10'000.00
293 Honorar Elektroplanung	Fr. 5'000.00	Fr. 2'500.00	Fr. 2'500.00
294 HLSK Planung	Fr. 15'000.00	Fr. 10'000.00	Fr. 5'000.00
299 Unvorhergesehenes ca 3%	Fr. 37'000.00	Fr. 37'000.00	Fr. 0.00
TOTAL GEBÄUDE	Fr. 1'377'520.00	Fr. 1'100'020.00	Fr. 277'500.00

Mme A.H.

Fr. 0.00

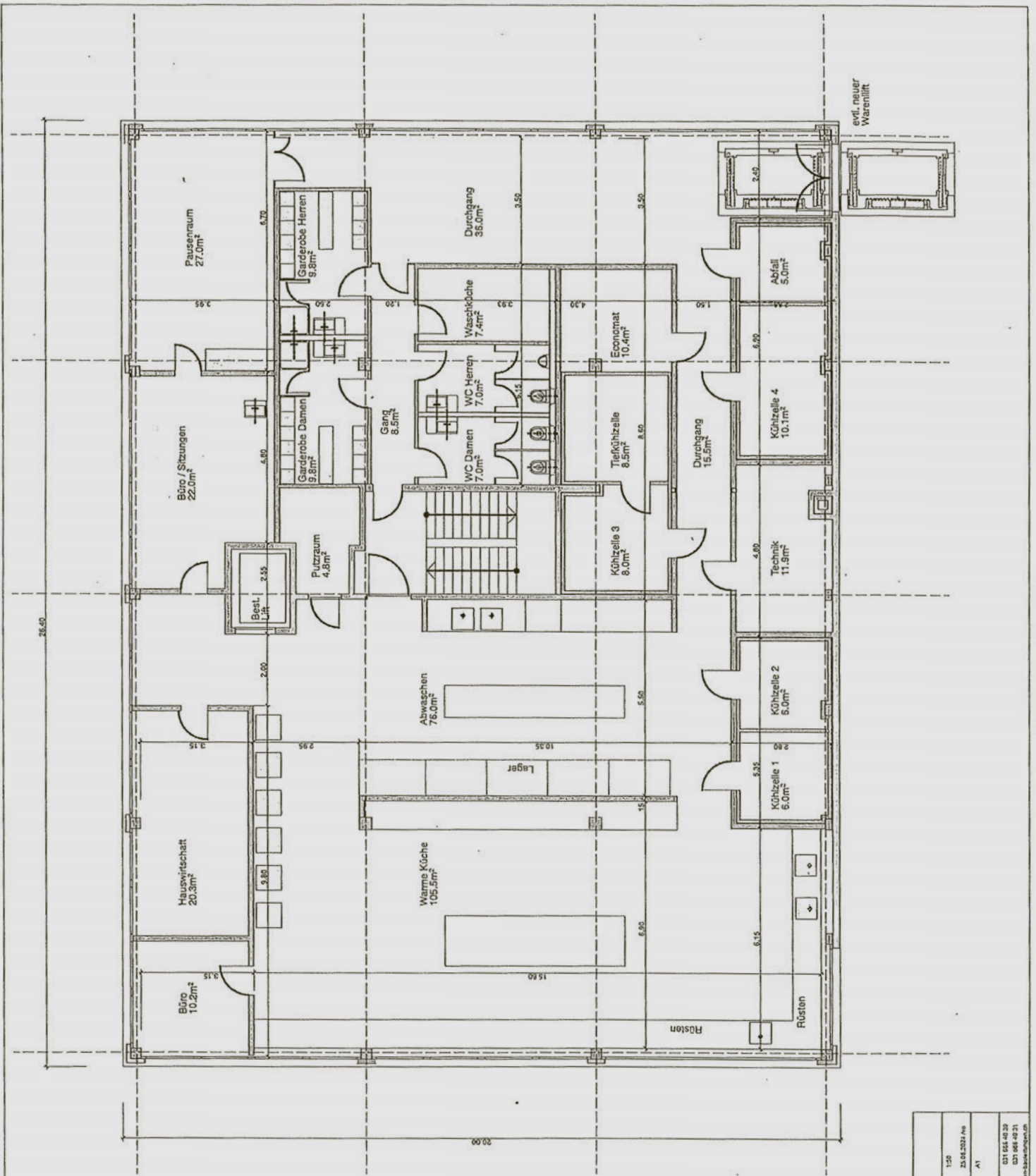
Objekt-Nr. 324001:

Culinaria, Dorfstrasse 2, 3032 Hinterkappelen
Einbau neues Betriebskonzept mit Küche

	KV vom 16.01.2024	Anteil Culinaria	Anteil Grundeigentümer
5 BAUNEKENKOSTEN			
511 Bewilligungen / Gebühren	Fr. 6'000.00	Fr. 3'000.00	Fr. 3'000.00
524 Vervielfältigungen / Plankopien	Fr. 4'000.00	Fr. 3'000.00	Fr. 1'000.00
531 Bauzelversicherung	Fr. 3'000.00	Fr. 2'000.00	Fr. 1'000.00
TOTAL BAUNEKENKOSTEN	Fr. 13'000.00	Fr. 8'000.00	Fr. 5'000.00

Fr. 0.00

Mme A.H.



Handwritten notes: Kt nr, Q. V. KM

Bezeichnung:	Colours Wohn Ungarstrasse 2, 3003 Wien	Projekt-Nr.:	150
Projektname:	Einbau Küche Dorstrasse 2, 3032 Hietzing	Stadium:	AT
Planname:	Grundriss 1, Obergeschoss	Datum/Druck:	23.04.2021 / 16
Architekt:	Werner Aumann & Brunnhuber AG Kornhausstrasse 237, 3007 Laa bei Wien www.werner-baumann-brunnhuber.at	Version:	Rev04
		Reviseur:	031 664 40 30 031 664 40 31 info@werner-baumann-brunnhuber.at

4. Berichterstattung und Verschiedenes

Mündliche Orientierungen aus den Departementen.
Schriftliche Beiträge liegen keine vor.

Wohlen, 11. Februar 2025

Gemeinderat Wohlen

Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber
Bänz Müller	Bruno Bandi

Notizen

Notizen



Gemeinde Wohlen

Hauptstrasse 26, 3033 Wohlen

Telefon 031 828 81 11, Fax 031 822 10 45

info@wohlen-be.ch

www.wohlen-be.ch