

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

vom 27. August 2007

Akten-Nr. 29/64

Prot.-Nr. 195

Kulturzentrum Schützenmatte, Leistungsvereinbarung/Genehmigung

1. Ausgangslage

Seit 21. Mai 1997 besteht zwischen der Einwohnergemeinde der Stadt Olten als Vermieterin und der Vereinigung Kulturzentrum Alte Turnhalle Schützenmatte, kurz Schützi, ein Mietvertrag, befristet auf 12 Jahre. Daneben wurden in der Zwischenzeit nach Bedarf als Ergänzung Vereinbarungen zu betrieblichen Fragen erarbeitet. Die Vereinigung verfügt zudem über Statuten, die weitere Details regeln. Im Rahmen des 10jährigen Bestehens der Vereinigung und des Kulturzentrums und im Hinblick auf den baldigen Ablauf des Mietvertrags fanden Anfang 2007 Gespräche statt zwischen der Direktion Stadtpräsidium und dem Vereinspräsidenten Fritz Schär über eine Ablösung der heutigen mehrschichtigen Regelungen durch eine Leistungsvereinbarung, ergänzt aus rechtlichen Gründen durch einen Mietvertrag.

2. Erwägungen

Die bestehenden Regelungen bestehen heute aus mehreren Papieren, die unübersichtlich und nicht koordiniert sind, so dass sich – wie bei allen von der Stadt massgeblich geförderten Kultur- und teils anderen Organisationen – eine einheitliche Leistungsvereinbarung aufdrängt. Zwar erhält die Schützi keinen regelmässigen Geldbeitrag; die Stadt stellt aber die Lokalität zur Verfügung und trägt die Kosten für den Gebäudeunterhalt sowie für Heizung, Energie, Wasser und Abwasser, die sich je nach aktuellem Gebäudeunterhalt auf 30'000 bis 40'000 Franken belaufen.

Das Kulturzentrum Alte Turnhalle Schützenmatte ist ein wichtiger Bestandteil des kulturellen Lebens der Stadt Olten und heute nicht mehr wegzudenken; deshalb soll mit ihr eine Vereinbarung für die nächsten zehn Jahre ab 2008 abgeschlossen werden. Die Lokalität wird unentgeltlich zur Verfügung gestellt; im Gegenzug legt die Einwohnergemeinde der Stadt Olten einen wesentlichen Akzent auf einen Umfeldverträglichen Betrieb und die Koordination des Schützi-Angebots mit andern Anbietern auf dem Platz Olten. Hinzu kommen auch Öffentlichkeitsarbeit und gegenseitige Informationspflicht. Die Statuten der Vereinigung bilden – wie im Übrigen auch die Schützi-Hausordnung – zudem einen integrierenden Bestandteil der Leistungsvereinbarung und können nur mit Genehmigung der Stadt Olten abgeändert werden.

3. Stellungnahmen

Die Leistungsvereinbarung wurde mit den Direktionen Öffentliche Sicherheit und Bau sowie mit dem Rechtskonsulenten abgesprochen.

Beschluss:

1. Die Leistungsvereinbarung mit der Vereinigung Kulturzentrum Alte Turnhalle Schützenmatte für die Jahre 2008 bis 2017 wird genehmigt.
2. Die Direktion Stadtpräsidium wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beilage: Leistungsvereinbarung

Mitteilung an:

Direktion Stadtpräsidium/Herrn Markus Dietler

Vereinigung Kulturzentrum Alte Turnhalle Schützenmatte/Herrn Fritz Schär, Präsident

Direktion Finanzen und Informatik/Herrn Peter Kohler

Baudirektion/Herrn Adrian Balz

Direktion Öffentliche Sicherheit/Herrn Franco Giori

Gewerbepolizei/Herrn Hans Haus

Finanzkontrolle

Kanzleiakten

Verteilt am:

Leistungsvereinbarung

Kulturzentrum Alte Turnhalle Schützenmatte

1. Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Olten

2. Auftragnehmerin

Vereinigung Kulturzentrum Alte Turnhalle Schützenmatte

3. Grundlagen und Zweck der Leistungsvereinbarung

Grundlagen dieser Leistungsvereinbarung sind der Parlamentsbeschluss vom 5. September 1996 betreffend Sanierung Turnhalle Schützenmatte und Ermächtigung des Stadtrates, die nötigen Vereinbarungen mit den Nutzern abzuschliessen, sowie der Bericht „Kultur in Olten“ (November 2004).

Die Leistungsvereinbarung regelt die anzustrebenden Ziele und Wirkungen der Auftragnehmerin, die von ihr zu erbringenden Leistungen sowie die Art und den Umfang der Abgeltungen durch die Auftraggeberin.

4. Generelle Zielsetzung

Das Kulturzentrum Alte Turnhalle Schützenmatte ist ein wichtiger Bestandteil des kulturellen Lebens der Stadt Olten. Diesen zu erhalten, ist erklärtes Ziel der Auftraggeberin und der Auftragnehmerin. Der Standort des Kulturzentrums führt dazu, dass einem umfeldverträglichen Betrieb hohe Priorität zukommt.

5. Pflichten der Auftragnehmerin

5.1 Tätigkeit

Die Auftragnehmerin betreibt das Kulturzentrum Alte Turnhalle Schützenmatte und vermietet die Lokalität in erster Linie an Veranstalter von kulturellen Anlässen, in zweiter Linie für Vereins-, Kommunal-, Firmen- und Privatanlässe. Dabei haben lokale und regionale Veranstalter Priorität. Die Auftragnehmerin kann im Rahmen ihrer Möglichkeiten auch ein eigenes Kulturprogramm veranstalten und kulturell wichtige Anlässe finanziell (Mietreduktionen oder Defizitgarantien) unterstützen.

Die Auftragnehmerin koordiniert ihr Angebot nach Möglichkeit mit demjenigen anderer Anbieter auf dem Platz Olten, insbesondere mit dem Stadttheater Olten.

5.2 Betrieb

Die Auftragnehmerin verpflichtet sich, den Betrieb selber mit ausreichender personeller Kapazität zu leiten und die erforderlichen Bewilligungen einzuholen.

Die Hauswartung ist Sache der Auftragnehmerin. Diese sorgt für Ersatz, Reparatur und Unterhalt aller eigenen Installationen, Apparate und Einrichtungen, sämtliche Reinigungs- und Instandstellungsarbeiten sowie die ordentliche Pflege und den Unterhalt gemäss den mietrechtlichen Bestimmungen. Zu ihren Lasten gehen ferner die Entsorgungs- und Kommunikationskosten.

Die Auftragnehmerin übernimmt die Haftung für Schäden, die durch den Betrieb am Kulturzentrum Alte Turnhalle Schützenmatte selbst oder gegenüber deren Benutzerinnen und Benutzer sowie Dritten entstehen.

Die Auftraggeberin kann das Kulturzentrum Alte Turnhalle Schützenmatte nach rechtzeitiger Absprache mit der Auftragnehmerin viermal pro Jahr für eigene Zwecke unentgeltlich (Hallenniete) nutzen. Insbesondere steht das Kulturzentrum uneingeschränkt und ohne Voranmeldung für das Schulfest zur Verfügung.

Bauliche Massnahmen dürfen nur mit schriftlichem Einverständnis der Auftraggeberin und unter Vorlage eines Finanzierungsnachweises vorgenommen werden. Sie haben bei Vertragsbeendigung keinerlei Entschädigungsansprüche an die Auftragnehmerin zur Folge.

5.3 Auflagen/Immissionsschutz

Die Schützi-Hausordnung gilt als integraler Bestandteil der jeweiligen Verträge mit Veranstaltern. Die Auftragnehmerin achtet nachhaltig auf deren Durchsetzung, insbesondere in Bezug auf die Auflagen im Immissionsschutzbereich. Sie instruiert und kontrolliert die Veranstalter zu diesem Zweck in geeigneter Weise.

Veranstaltungen mit Freinachtbewilligungen (länger als 0.30 Uhr) werden nur an Freitagen und Samstagen sowie an Wochentagen mit verlängerter Polizeistunde gemäss städtischer Freinachtregelung bewilligt. Die Auftraggeberin kann Ausnahmen bewilligen.

5.4 Öffentlichkeitsarbeit

Die Auftragnehmerin verpflichtet sich aktiv auf ihre Angebote (unter anderem mit einem Internetauftritt) hinzuweisen. Sie sorgt zudem dafür, dass öffentlich zugängliche Anlässe im städtischen Veranstaltungskalender (www.olten.ch) publiziert werden.

5.5 Informationspflicht

Die Auftragnehmerin informiert die Verantwortlichen der Stadtpolizei über das Veranstaltungsprogramm sowie weitere für die Auftraggeberin relevante Informationen wie spezifische Rahmenbedingungen bzw. zu erwartende Auswirkungen.

6. Pflichten der Auftraggeberin

6.1 Infrastruktur

Die Auftraggeberin stellt der Auftragnehmerin die Lokalität der Alten Turnhalle Schützenmatte (inkl. Nebenräume, ohne Vorplatz) sowie die dazu gehörenden Mobilien im Mietrecht unentgeltlich zur Verfügung. Die Kosten für den Gebäudeunterhalt sowie für Heizung, Energie, Wasser und Abwasser trägt die Auftraggeberin gemäss jeweiligem städtischem Voranschlag. Dessen Erstellung und Umsetzung wird mit der Auftragnehmerin (Geschäftsführung) abgesprochen.

6.2 Informationspflicht

Die Auftraggeberin (Stadtpolizei) leitet für die Auftragnehmerin relevante Informationen an diese weiter, insbesondere über eingegangene Meldungen vor und nach einzelnen Anlässen.

7. Controlling und Reporting

Die Auftragnehmerin erstellt eine Jahresrechnung, einen Revisionsbericht und ein Budget und ist für das interne Controlling verantwortlich. Die Jahresrechnung mit Reporting über die Aktivitäten gemäss Art. 5 (u.a. Belegungsstatistik und Angaben zu Kulturengagement der Auftragnehmerin) ist unaufgefordert mit dem Revisorenbericht der Auftraggeberin spätestens bis 30. Juni des Folgejahres, das Budget bis Ende des Vorjahres zuzustellen. Die Auftragnehmerin hat den Controllingorganen der Einwohnergemeinde jederzeit Einsicht zu gewähren in sämtliche Unterlagen, die zur Überprüfung der Rechnung und der vereinbarten Leistungen erforderlich sind. Die Auftraggeberin kann zudem jederzeit einen Zwischenbericht anfordern.

8. Vertragsanwendung

Kontroverse Fragen aus der Anwendung dieser Vereinbarung werden gesprächsweise bereinigt.

9. Schlussbestimmungen

Die Leistungsvereinbarung wird für die Jahre 2008 bis 2017 abgeschlossen. Im gegenseitigen Einverständnis ist sie jederzeit abänderbar.

Die Statuten der Vereinigung Kulturzentrum Alte Turnhalle Schützenmatte sind ein integrierender Bestandteil dieser Leistungsvereinbarung und können nur mit Genehmigung der Auftraggeberin abgeändert werden.

10. Unterschriften

Olten, 29. Oktober 2007

Olten, 19. Oktober 2007


Die Auftraggeberin
Einwohnergemeinde Olten

Die Auftragnehmerin
Vereinigung Kulturzentrum Alte Turnhalle Schützenmatte


Ernst Zingg, Stadtpräsident


Fritz Schär, Präsident


Markus Dietler, Stadtschreiber


Oliver Krieg, Geschäftsführer

MIETVERTRAG

zwischen

Einwohnergemeinde Olten
vertreten durch das Stadtpräsidium,
Dornacherstrasse 1, 4603 Olten

nachfolgend Vermieterin genannt

und

Vereinigung Kulturzentrum Alte Turnhalle Schützenmatte
Postfach, 4603 Olten

nachfolgend Mieterin genannt

1. Mietobjekt

- 1.1 Die Vermieterin überlässt der Mieterin zum Gebrauch (in Miete) die Lokalitäten der Alten Turnhalle Schützenmatte (inkl. Nebenräume, ohne Vorplatz) sowie die dazu gehörenden Mobilien.
- 1.2 Die Leistungsvereinbarung mit der Vereinigung Kulturzentrum Alte Turnhalle Schützenmatte für die Jahre 2008 bis 2017 ist integrierender Bestandteil dieses Mietvertrages.

2. Mietdauer und Kündigungsfrist

- 8.1 Das Mietverhältnis beginnt am 1. Januar 2008. Es ist direkt an die Leistungsvereinbarung der Jahre 2008 bis 2017 gekoppelt und endet somit spätestens per Ende Dezember 2017.
- 2.2 Das Mietverhältnis kann mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten im Voraus auf Ende Dezember gekündigt werden.
- 2.3 Durch Übereinkommen zwischen den Parteien bzw. nach Abschluss einer neuen Leistungsvereinbarung kann ein neuer Vertrag, mit Gültigkeit ab 01. Januar 2018 abgeschlossen werden. Die Vertragsbedingungen für die Zeit ab 01. Januar 2018 sind diesfalls neu festzulegen.

3. Mietzins, -zahlung und -anpassung

- 3.1 Auf die Erhebung eines Mietzinses wird verzichtet.

4. Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten

- 4.1 Sämtliche Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten, die in Zusammenhang mit der Nutzung des Mietobjektes sowie dessen Umgebung stehen, werden nicht an die Mieterin, weiterverrechnet.

5. Zustand des Mietobjekts

- 5.1 Die Mieterin anerkennt mit Vertragsunterzeichnung, dass sich das Mietobjekt für die vorgesehene Nutzung eignet. Es ist zu keinen anderen als den vertraglichen Zwecken und mit grösster Sorgfalt zu gebrauchen.

- 5.2 Die Mieterin ist verpflichtet, nach Beendigung des Mietverhältnisses das Mietobjekt spätestens am ersten Werktag nach Ablauf der Miete, mittags 12.00 Uhr, im gleichen Zustand, wie es bei Mietbeginn übernommen wurde - gewöhnliche Gebrauchsabnutzung vorbehalten - in sauberem Zustand wieder abzugeben.
- 5.3 Zeigen sich innert 40 Tagen nach der Rückgabe des Mietobjektes Mängel, die bei der Abnahme nicht sofort ersichtlich waren, haftet die Mieterin auch hierfür. Die Vermieterin zeigt diese nicht sofort ersichtlichen Mängel mittels eingeschriebenem Brief der Mieterin an.

6. Bauliche Veränderungen

- 6.1 Investitionen und bauliche Veränderungen am Mietobjekt bedürfen in jedem Fall unter Vorlage eines Finanzierungsnachweises ausdrücklich der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Sie haben bei der Vertragsbeendigung keinerlei Entschädigungsansprüche an die Vermieterin zur Folge.

7. Gebrauch und Unterhalt des Mietobjektes

- 7.1 Die Mieterin ist angehalten, die gemieteten Räumlichkeiten im Sinne von Art. 257 f OR in gutem und sauberem Zustand zu halten. Sie ist für Beschädigungen, die nicht Folge von ordnungsgemässer Benützung oder höherer Gewalt sind, schadenersatzpflichtig.

8. Unterhalt und Reparaturen

- 8.1 Zu Lasten der Vermieterin fallen:
- Der ordentliche Unterhalt der Gebäudehülle, sowie alle durch die natürliche Abnutzung am Mietobjekt erforderlich werdenden Reparaturen.
 - Ordentliche Steuern und Abgaben für die Liegenschaft. Dagegen sind Gebühren und Abgaben, die ausschliesslich die Nutzung der Mieterin betreffen, von dieser zu bezahlen, auch wenn sie bei der Vermieterin erhoben werden.

8.2 Zu Lasten der Mieterin fallen:

- Ersatz, Reparatur und Unterhalt aller der Mieterin gehörenden Apparate und Einrichtungen.
- Sämtliche Hauswartungs- und Reinigungsarbeiten.
- Entsorgungs- und Kommunikationskosten.
- Schäden, die durch den Betrieb am Kulturzentrum Alte Turnhalle Schützenmatte selbst oder gegenüber deren Benutzer/-innen sowie Dritten entstehen.

9. Versicherungen

- 9.1 Die Mieterin ist verpflichtet, ihre eigenen Einrichtungen und ihr Mobiliar auf eigene Kosten zu versichern.

10. Sorgfaltspflicht

- 10.1 Die Mieterin hat sich strikte an die von den Behörden erlassenen Gesetze, Reglemente und Verordnungen zu halten, wobei sie für allfällige Übertretungen einzig verantwortlich und haftbar ist.
- 10.2 Die Mieterin verpflichtet sich, die Mietsache vor jedem Schaden zu schützen, gleichgültig ob sie benützt wird oder nicht. Für Verschlechterungen am Mietobjekt, die bei fachgerechtem Gebrauch hätten vermieden werden können, muss die Mieterin Ersatz leisten.
- 10.3 Allfällig feststellbare Schäden muss die Mieterin der Vermieterin sofort zu Kenntnis bringen, ansonsten haftet sie für alle Schadenfolgen (OR Art. 257 g).

11. Besichtigungsrecht

- 11.1 Die Vermieterin hat das Recht, das Mietobjekt jederzeit auf Voranmeldung hin zu besichtigen.

12. Untermiete / Übertragung der Miete

- 12.1 Untermiete und Übertragung des Mietvertrages auf Dritte sind nicht gestattet.

13. Vertragsverletzungen

13.1 Verletzt die Mieterin trotz schriftlicher Mahnungen ihre Vertragsverpflichtungen, insbesondere die Sorgfaltspflicht oder Verpflichtungen, deren Nichteinhaltung als grobe Vertragsverletzung zu bezeichnen sind, ist die Vermieterin zur vorzeitigen Vertragsauflösung (OR Art. 257 d/f) berechtigt.

14. Mitteilungen und Anzeigen zuhanden der Mieterin

14.1 Jede Mitteilung und Anzeige der Vermieterin an die Mieterin, die mit dem vorliegenden Mietverhältnis zusammenhängen, gelten als ordnungsgemäss zugestellt, wenn sie der Mieterin an die Adresse der Vereinigung Kulturzentrum Alte Turnhalle Schützenmatte zugestellt wurden.

15. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

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

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

16. Vertragsausfertigung

16.1 Dieser Mietvertrag wird in drei gleichlautenden Exemplaren ausgefertigt und unterzeichnet.

Olten, 22. Oktober 2007.....


Olten, 19. Oktober 2007


Die Vermieterin:

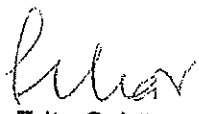
Die Mieterin:


**EINWOHNERGEMEINDE DER
STADT OLTEN**
Stadtpräsidium

**Vereinigung Kulturzentrum
Alte Turnhalle Schützenmatte**


Ernst Zingg
Stadtpräsident


Markus Dietler
Stadtschreiber


Fritz Schär
Präsident


Olivier Krieg
Geschäftsführer