

Beilage 1 zum Vortr.

stadtlangenthal

AGG EIN	7. JULI 2015
an	

Finanzamt, Jurastrasse 22, 4901 Langenthal

Amt für Grundstücke und Gebäude des Kantons Bern
Andreas Weber
Reiterstrasse 11
3011 Bern

Mark Bucher
Vorsteher Finanzamt
Direkt 062 916 23 30
mark.bucher@langenthal.ch

29. Juni 2015

Vermietung von Turn- und Sportanlagen an die Berufsfachschule Langenthal BFSL

Sehr geehrter Herr Weber

Zurückkommend auf die beiden Besprechungen vom 19. Januar 2015 und 13. April 2015 sende ich Ihnen den städtischen Vorschlag für die Anpassungen am Mietpreis bzw. der Kostenabgeltung für die vom Kanton resp. der Berufsfachschule Langenthal BFSL gemieteten und genutzten Anlagen.

Unser Vorschlag enthält folgende Komponenten:

- Entflechtung der verschiedenen Leistungen in grundsätzlich unabhängige Vertragswerke.
- Anpassung der Mietzinse/Kostenabgeltung auf die effektiv anfallenden Kosten.
- Generelle Anpassung der Mietverträge auf die heutigen Gegebenheiten und Usancen. Ausrichtung der Vertragsdauer auf die Langfristigkeit der Nutzung und der finanziellen Wirkung der Investitionen.
- Anerkennung eines zusätzlichen prospektiven Anpassungsbedarf der Mietpreise für die Objekte "Dreifachturnhalle Hard" und "Sportplätze Weststrasse" auf den Zeitpunkt der Gesamtanierung (inkl. indikativ dargestellter Erhöhung).

1. Entflechtung der Vertragswerke:

Derzeit bestehen zwei Mietverträge ("Dreifachturnhalle Hard" und "Dreifachturnhalle Kreuzfeld"; vgl. Beilage 1). Der Mietvertrag "Hard" beinhaltet neben der eigentlichen Miete auch noch Nebenleistungen wie die Nutzung des Stadions und die Nutzung des Schwimmbads, der Kunsteisbahn sowie der Kletterhalle. Unseres Erachtens sollte künftig je ein Vertragswerk für folgende Anlagen errichtet werden:

- a) Mietvertrag für die **Dreifachturnhalle Hard** (inkl. klar zuordenbaren und bezeichneten Aussenplätzen; aber ohne Stadion und Sportplätze Weststrasse; vgl. Beilage 3).
- b) Mietvertrag für die **Dreifachturnhalle Kreuzfeld** (inkl. klar zuordenbaren und bezeichneten Aussenplätzen; vgl. Beilage 3).
- c) Nutzungsvertrag für das **Stadion Hard und die Sportplätze Weststrasse** (vgl. Beilage 3).
- d) Nutzungsvertrag für die Sportanlagen "**Schwimmbad**", "**Kunsteisbahn**" und "**Kletterhalle**".

2. Generelle Anpassung der Mietverträge auf die heutigen Gegebenheiten und Usanzen:

Die heutigen Verträge sind mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr kündbar. Dies entspricht keineswegs den Anforderungen und vermag weder die Stadt als Vermieterin noch die BFSL als Mieterin zu befriedigen. Die hohen Kosten und die namhaften Investitionen, welche die Mietobjekte auslösten und noch auslösen werden, sind nach unserer Auffassung in längerfristigen Mietverträgen von 5 oder 10 Jahren umzusetzen. Anpassungsbedarf besteht daneben auch im formalen Bereich der Mietverträge.

3. Anpassung der Kostenabgeltung/Mietzinse:

Wie in der Beilage 2 (Memo "Mietzins- Berechnung") dargestellt, und wie wir Ihnen an den stattgefundenen Gesprächen dargelegt haben, erachten wir die heutigen Abgeltungen resp. Mietzinse als deutlich zu niedrig und in keiner Weise kostendeckend.

Unser Vorschlag lautet deshalb, dass wir per 1. August 2016 eine Anpassung in untenstehendem Rahmen vorsehen (Mietzinse jeweils inklusive Nebenkosten pauschal). Diese Vorschläge erachten wir zwar als Verhandlungsgrundlage, sie basieren aber auf den anfallenden Kosten (ohne Gewinnanteile). Wir haben auch bewusst darauf verzichtet, übertriebene Forderungen zu stellen, in der Erwartung, dass diese dann noch auf ein beiderseits "vernünftigeres" Mass reduziert werden. Wie an den Gesprächen erläutert, ist aber als wichtiges Prinzip enthalten, dass bezüglich der Turnhallen die "Schulnutzung" mit doppeltem Gewicht gegenüber der Freizeitnutzung gerechnet wird hinsichtlich der Tragung der Kosten. D.h. auch wenn die Freizeitnutzung ungefähr den gleichen Umfang darstellt (je ca. 5'000 Stunden bei beiden Turnhallen), muss die Schulnutzung einen doppelt so hohen Mietanteil übernehmen. Die Logik dahinter ist, dass die Tragbarkeit für eine Turnhalle erst gegeben ist mit einer Schulnutzung und die Freizeitnutzung erst subsidiär erfolgt, wenn eben eine Turnhalle schon besteht. Mit anderen Worten: Es würden kaum Fr. 10 Mio. oder mehr investiert werden können, wenn keine Schulnutzung vorhanden wäre. Bei den Sportplätzen ist es genau umgekehrt. Dort ist die Vereinsnutzung deutlich überzugewichtet (1:10 Schul- zu Vereins-Freizeitnutzung). Über die Gewichtungsfaktoren liesse sich trefflich diskutieren, sie können sicher nicht logisch hergeleitet werden, aber sie stellen unseres Erachtens einen vernünftigen Wert dar.

Unser Vorschlag lautet wie folgt (Detail in Beilage 2):

- a) **Dreifachturnhalle Hard** (bei ca. 5100 Stunden Nutzung):
- | | |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Bisheriger Mietzins (Stand 2014, inkl. Stadion etc.): | Fr. 234'742.80 |
| Vorschlag Mietzins ab 1. August 2016: | Fr. 343'000.00 |
| = Fr. 67/h, berechneter Ansatz nach wie vor deutlich unter BASPO-Empfehlung. | |
- b) **Dreifachturnhalle Kreuzfeld** (bei ca. 400 Stunden Nutzung):
- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Bisheriger Mietzins (Stand 2014): | Fr. 27'228.80 |
| Vorschlag Mietzins ab 1. August 2016: | Fr. 53'000.00 |
| = Fr. 118/h, erhöhter berechneter Ansatz aufgrund gehobeneren Standards im Kreuzfeld. | |
- c) **Stadion Hard/Sportplätze Weststrasse** (subsidiäre Tagesnutzung; keine Stundenzahl):
- | | |
|----------------------------------------------|-----------------------------|
| Bisheriger Mietzins (Stand 2014): | enthalten im Vertrag "Hard" |
| Vorschlag Kostenabgeltung ab 1. August 2016: | Fr. 35'000.00 |
- d) **Sportanlagen "Schwimmbad", "Kunsteisbahn" und "Kletterhalle"** (freier Eintritt):
- | | |
|----------------------------------------------|-----------------------------|
| Bisheriger Mietzins (Stand 2014): | enthalten im Vertrag "Hard" |
| Vorschlag Kostenabgeltung ab 1. August 2016: | Fr. 12'000.00 |

Die Erhöhung der gesamten Miet- und Nutzungsabgeltungen per 1. August 2016 würde somit rund Fr. 181'000.00/Jahr betragen.

4. Anerkennung des zusätzlichen Anpassungsbedarf der Mietpreise (nach Gesamtsanierung Dreifachturnhalle Hard/Erweiterung der Sportplätze Weststrasse):

Mit der geplanten Gesamtsanierung in den Jahren 2016-18 werden beträchtliche Mittel in die Dreifachturnhalle Hard und in die Sportplätze Weststrasse investiert. Da diese im wesentlichen (Dreifachturnhalle Hard) oder teilweise (Sportplätze Weststrasse) durch die BFSL genutzt werden, sind diese Investitionen, soweit wertvermehrend, durch die Nutzer in einer erhöhten Mietzinsabgeltung mitzutragen.

Die Investitionskosten sind heute selbstverständlich erst in einem dem Vorprojekt entsprechenden Rahmen bekannt (+/-25%). Indikativ sind die zu erwartenden Zusatzabgeltungen aufgeführt, welche die BFSL resp. der Kanton zu gewärtigen haben werden nach Fertigstellung der Investitionsvorhaben:

a) Dreifachturnhalle Hard:

Vorschlag Mietzins ab 1. August 2016 (vgl. Ziffer 3): Fr. 343'000.00
indikativer Mietzins ab 1. August 2018 (Fertigstellung Sanierung): Fr. 509'000.00
= Fr. 99/h, der berechnete Ansatz ist im Bereich, wie es das Baspo vorschlägt, und es für eine gesamtsanierte Halle auch angemessen erscheint.

b) Erweiterung Sportplätze Hard (Kunstrasenfelder)

Vorschlag Mietzins ab 1. August 2016 (vgl. Ziffer 3):
enthalten im neuen Vertrag "Stadion Hard" (Fr.35'000.00)

indikativ zu erwartende Mietzinserhöhung ab 1. August 2018
(Fertigstellung Sanierung): Fr. 54'000.00

Somit ist eine zusätzliche totale (aber indikative) Mietzinserhöhung aus den Bauprojekten "Dreifachturnhalle Hard" und "Sportplätze Weststrasse" von Fr. 185'000.00/Jahr zu erwarten (ab Sommer 2018).

Wir sind überzeugt, Ihnen damit aufzeigen zu können, dass die Kosten der dem Kanton zur Verfügung stehenden Anlagen mit der derzeitigen Abgeltung bei weitem nicht gedeckt werden. Gleichzeitig möchten wir betonen, dass uns an einem weiterhin guten Verhältnis mit der BFSL und dem Kanton gelegen ist. Dies klappt in der Praxis hervorragend und soll so bleiben!

Ich danke Ihnen für die Kenntnisnahme und entschuldige mich auch für die etwas lange Dauer. Bei Bedarf oder bei Fragen besteht natürlich die Gelegenheit, unseren Vorschlag zu besprechen und zu erörtern. Ich bin allerdings bis 20. Juli ferienhalber abwesend. Selbstverständlich dürfen Sie sich auch an Thomas Kunz wenden. Gerne erwarten wir ansonsten eine Antwort bis Ende Juli 2015, aus welcher nach Möglichkeit hervorgehen sollte, dass Sie sich mit dem grundsätzlichen Anpassungsbedarf der Mietzinse einverstanden erklären können. Die genauen Anpassungsmodalitäten gilt es sodann selbstverständlich noch zu diskutieren und zu bereinigen.

Ich hoffe, Ihnen damit gedient zu haben.

Freundliche Grüsse



Mark Bucher
Vorsteher Finanzamt

Beilagen:

- bisherige Mietverträge Dreifachhallen Hard und Kreuzfeld
- Mietzinsberechnung (Memo vom 23. Juni 2015)
- Planbeilage mit den zugehörigen Flächen

Kopie an:

- Fachbereich Bildung, Stadt Langenthal (Thomas Kunz)
- Stadtbauamt, Stadt Langenthal
- Thomas Zaugg, Rektor BfsL
- Achim Steffen, Kanton Bern, Erziehungsdirektion