

NUTZUNGSVERTRAG

Nutzungsgeberin: Stadt Langenthal
vertreten durch den Gemeinderat,
Jurastrasse 22, 4900 Langenthal

Nutzer: Bildungszentrum Langenthal
vertreten durch die Schulleitung der Berufsfachschule Langenthal,
Weststrasse 24, 4900 Langenthal

Nutzungsobjekt: A - Bestehende 3-fach Sporthalle Hard (in der Planbeilage 1 rot markiert)
inkl. Aussenanlagen (in der Planbeilage 1 grün markiert)
Dem Nutzer ist bekannt, dass im Areal der 3-fach Sporthalle Hard eine grosse
Zivilschutzanlage besteht. Diese Anlage gehört nicht zum Nutzungsobjekt.

B - Aussensportplätze Weststrasse (in der Planbeilage 2 gelb markiert)
und Stadion Hard (in der Planbeilage 2 blau markiert)

1 Vorbemerkungen

Das bestehende Mietverhältnis, abgeschlossen mit der Erziehungsdirektion des Kantons Bern, vertreten durch die GIB Langenthal, besteht seit dem 1. Januar 2001.

Es ist unbefristet abgeschlossen worden und kann gemäss Art. 2 Abs. 3 des Mietvertrags vom 24. April 2002 unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr auf den 31. Juli gekündigt werden.

Der bestehende Mietvertrag vom 24. April 2002 wird im gegenseitigen Einvernehmen per 31. Juli 2016 aufgelöst und mit den folgenden neuen Nutzungsverträgen ersetzt (jeweils gültig ab 1. August 2016):

- Nutzungsvertrag für die 3-fach Sporthalle Hard inkl. dazugehöriger Aussenanlage, die Aussensportplätze Weststrasse und das Stadion Hard (vorliegender Vertrag)
- Nutzungsvertrag für die Kunsteisbahn Schoren, für das Schwimmbad Langenthal und die Kletterhalle Kreuzfeld

Die Nutzungsverhältnisse werden mit der Neuregelung finanziell entflechtet. Zugleich werden die Abgeltungen auf eine kostendeckende Basis gestellt, insbesondere im Hinblick auf die bevorstehende umfassende Sanierung und Erweiterung der 3-fach Sporthalle Hard und der Aussensportplätze Weststrasse (vgl. Ziffer 12 und 13 dieses Nutzungsvertrages).

2 Nutzungsbeginn und Nutzungsdauer

Der Nutzungsvertrag ersetzt gemäss Ziffer 1 das bisherige Mietverhältnis bezüglich 3-fach Sporthalle Hard inkl. dazugehöriger Aussenanlage sowie den Aussensportplätze Weststrasse und des Stadions Hard. Der Nutzungsvertrag wird für eine feste Vertragsdauer von 10 Jahren abgeschlossen. Der Nutzer hat das Recht, die Optionen gemäss den Bedingungen von Ziffer 3a wahrzunehmen. Ohne Kündigung gemäss Ziffer 3b wird das feste Nutzungsverhältnis automatisch in ein unbefristetes Nutzungsverhältnis überführt gemäss den Bedingungen von Ziffer 3c.

3 Verlängerungsoption / Kündigung / Überführung in ein unbefristetes Nutzungsverhältnis

- a) Der Nutzer hat das Recht, jeweils spätestens zwei Jahre vor Ablauf des festen Nutzungsverhältnisses schriftlich die Verlängerung der Nutzung mitzuteilen. Die Option kann maximal zweimal für jeweils fünf Jahre ausgelöst werden. Die Optionen erfolgen im Grundsatz zu den gleichen Bedingungen dieses Vertrags, **davon ausgenommen ist das Recht der Nutzungsgeberin, nach Ablauf der ersten Verlängerungsoption, die Nutzungsabgeltung auf den Beginn der 2. Option, d.h. nach frühestens 15 Jahren einer generellen Prüfung zu unterziehen.** Vorbehalten bleiben ausdrücklich Anpassungen der Abgeltung aufgrund der Teuerung (vgl. Ziffer 4) und aufgrund allfälliger wertvermehrender Investitionen (im Sinne von Ziffer 13).
- b) Eine ordentliche Kündigung des Vertrages ist erstmals möglich nach Ablauf der festen Vertragsdauer, gegebenenfalls nach Ablauf der Verlängerungsoptionen gemäss Ziffer 3a. Die Kündigung hat von der kündigenden Partei mit einer Frist von mindestens 1 Jahr zu erfolgen. Sie muss begründet sein. Der Vertrag kann grundsätzlich nur als Ganzes gekündigt werden, ausser die Parteien einigen sich auf eine Teilkündigung (Nutzungsobjekt A oder B).
- c) Ohne fristgerechte Kündigung nach Ablauf der festen Vertragsdauer, gegebenenfalls nach Ablauf der Verlängerungsoptionen gemäss Ziffer 3a, wird das bislang befristete Nutzungsverhältnis automatisch in ein unbefristetes Nutzungsverhältnis überführt. Das sodann neu unbefristete Nutzungsverhältnis kann unter Einhaltung einer Frist von einem Jahr jeweils auf den 31. Juli gekündigt werden.

Den Vertragsparteien steht es gegebenenfalls frei, rechtzeitig vor Ablauf der 2. Verlängerungsoption Vertragsverhandlungen aufzunehmen, falls das feste Nutzungsverhältnis über einen längeren Zeitraum fortgesetzt werden soll.

4 Nutzungsabgeltung / Zahlungsziel (Herleitung: vgl. Beilage 3)

A - Bestehende 3-fach Sporthalle Hard inkl. Aussenanlagen

- | | |
|---|------------------------|
| a) Nettoabgeltung für das Nutzungsobjekt | Fr. 331'000.00 |
| b) Heizungs-, Warmwasser- und Entsorgungskosten (Öl / Gas, Elektrizität, Wasser, Abwasser, Kehricht, etc.) | Fr. in Abgeltung inkl. |
| c) Neben- und Betriebskosten inkl.
- Reinigung, Haus- und Platzwartung
- Unterhalt der Sporthalle
- Unterhalt zugehörige Aussenanlage und Umgebung | Fr. in Abgeltung inkl. |

Total Nutzungsabgeltung für das Nutzungsobjekt pro Jahr	Fr. 331'000.00
--	-----------------------

Total Nutzungsabgeltung für das Nutzungsobjekt pro Monat	Fr. 27'584.00
---	----------------------

Die vereinbarte Nutzungsabgeltung führt zu einem Kostenansatz pro Nutzungsstunde von Fr. 64.90 (Basis: Jährliche Nutzung von 5100 Stunden). Als "Stunde" im Sinne dieses Nutzungsvertrags gelten auch Lektionen mit einer Dauer von weniger als 60 Minuten.

Die anstehende umfassende Sanierung und Erweiterung der Sporthalle Hard - vorgesehen in den kommenden Jahren - berechtigt die Nutzungsgeberin, die Nutzungsabgeltung neu festzulegen (vgl. Ziffer 13).

B - Aussensportplätze Weststrasse und Stadion Hard (Herleitung: vgl. Beilage 5)

a) Nettonutzungsabgeltung für das Nutzungsobjekt	Fr.	44'000.00
b) Heizungs-, Warmwasser- und Entsorgungskosten (Öl / Gas, Elektrizität, Wasser, Abwasser, Kehrriecht, etc.)	Fr.	in Abgeltung inkl.
c) Neben- und Betriebskosten inkl. - Reinigung und Platzwartung - Unterhalt aller zugehörigen Sportplätze und Stadion Hard	Fr.	in Abgeltung inkl.

Total Nutzungsabgeltung für das Nutzungsobjekt pro Jahr	Fr.	44'000.00
--	------------	------------------

Total Nutzungsabgeltung für das Nutzungsobjekt pro Monat	Fr.	3'667.00
---	------------	-----------------

Die anstehende Erneuerung und Erweiterung der Aussensportplätze Weststrasse (neue Rasen- und Kunstrasenfelder) sowie des Stadions Hard - vorgesehen in den kommenden Jahren - berechtigt die Nutzungsgeberin, die Nutzungsabgeltung neu festzulegen (vgl. Ziffer 13).

Indexbasierte Anpassungsmöglichkeiten

Die vereinbarten Nutzungsabgeltungen sind indexbasiert (Landesindex der Konsumentenpreise = LIK). Als Berechnungsbasis gilt der LIK-Stand per Vertragsbeginn (1. August 2016). Basis-LIK ist der Dezember 2010 = 100.0 Punkte. Es werden 80% der LIK-Veränderung, jeweils per 1. August, an die bestehende Abgeltung aufgerechnet.

Die vereinbarte Nutzungsabgeltung gilt als Minimalabgeltung.

Zahlungsziel

Die Nutzungsabgeltung ist jeweils hälftig per 1. Februar (Frühjahrssemester) und 1. August (Herbstsemester) zahlbar (nach Verrechnung der gemäss Ziffer 8 vorgesehenen "Volksschulbelegungen").

5 Geräte/Mobiliar - Neu- und Ersatzanschaffungen

Dem Nutzer steht grundsätzlich die gesamte vorhandene Infrastruktur der Nutzungsobjekte zur Verfügung (ohne Zivilschutzanlage und andere bezeichnete Räumlichkeiten). Die Nutzung des jeweiligen Mobiliars und der Geräte sind grundsätzlich in der Nutzungsabgeltung inbegriffen. Ausgenommen von der Nutzung sind allfällige Gerätschaften, Mobiliar und Materialien, welche im Eigentum von Vereinen und gegebenenfalls weiteren Dritten stehen. Diese sind entweder in abgeschlossenen Räumen aufbewahrt oder sind speziell gekennzeichnet.

Für die Unterhalt-, Ersatz- und Neuanschaffung der Standardeinrichtung ist die Nutzungsgeberin verantwortlich. Dem Nutzer steht es zudem frei, weitere Anschaffungen auf eigene Kosten zu tätigen und zu unterhalten.

6 Umfang der Nutzung durch den Nutzer

Der Nutzer nimmt zur Kenntnis, dass die **Sporthalle Hard** während den Unterrichtszeiten zu seiner freien Verfügung steht (Ausnahme: vgl. Ziffer 8). Die **Aussensportplätze Weststrasse und das Stadion Hard** stehen jedoch **nicht exklusiv** zur Verfügung. Es wird dem Nutzer aber zugesichert, dass er stets über genügend freie Kapazitäten, insbesondere bei den Sportplätzen Weststrasse, verfügt (vgl. die Bestimmungen unter Ziffer 7).

Als Unterrichtszeiten definiert sind folgende Blöcke:

- Während des Schulbetriebs (ausserhalb der Schulferien):

Montag bis Freitag, 07 Uhr bis 17 Uhr*

* Montag und Dienstag: 1 Halle der 3-fach Sporthalle Hard steht bis 18 Uhr zur Verfügung

- Während den Schulferien:

Keine Unterrichtszeiten

Schulferien: massgebend ist der Ferienplan der Berufsfachschule Langenthal; sollte dieser vom Ferienplan der Volksschulen Langenthal abweichen, ist die Nutzungsgeberin, vertreten durch den zuständigen Fachbereich Sport des ABiKuS, frühzeitig zu informieren.

7 Nutzung durch die Nutzungsgeberin - Vereinsnutzung

Der Nutzer nimmt zur Kenntnis, dass ausserhalb der unter Ziffer 6 definierten Unterrichtszeiten die Nutzungsobjekte zur freien Verfügung der Nutzungsgeberin stehen. Grundsätzlich stellt die Nutzungsgeberin das Nutzungsobjekt den örtlichen Vereinen zur entgeltlichen oder unentgeltlichen Nutzung gemäss den jeweils gültigen Bedingungen und Tarifen der Stadt Langenthal zur Verfügung. Zuständig für die Koordination der Vereinsnutzung ist ausschliesslich die Nutzungsgeberin, vertreten durch den zuständigen Fachbereich Sport des ABiKuS.

Die Nutzungsgeberin ist im Weiteren berechtigt, das Nutzungsobjekt während den unterrichtsfreien Zeiten anderweitig zu nutzen.

Die Nutzung ausserhalb der Unterrichtszeiten gemäss dieser Ziffer 7 sind dem Nutzer nicht abzugelten, da diese Nutzung bereits in die Abgeltungskalkulation eingeflossen ist.

Der Nutzer nimmt weiter zur Kenntnis, dass gemäss Ziffer 6 innerhalb der definierten Unterrichtszeiten Teile der Sportplätze Weststrasse und das Stadions Hard auch der Nutzungsgeberin resp. den örtlichen Vereinen zur Verfügung stehen. Vor Beginn jedes Schuljahres (d.h. spätestens Ende Mai) koordinieren der Nutzer und der Fachbereich Sport des ABiKuS diese Nutzung.

Der Nutzer nimmt zur Kenntnis, dass die Nutzungsgeberin resp. die Vereine über Schlüssel zum Nutzungsobjekt verfügen.

8 Belegungen der Sporthalle Hard durch die Nutzungsgeberin während Unterrichtszeiten ("Volksschul-Belegungen")

Abzugeltende Belegungen durch die **Nutzungsgeberin während den Unterrichtszeiten** – in aller Regel durch die öffentlichen Schulen (inkl. Kindergärten) der Stadt Langenthal – sind bei freien Kapazitäten vom Nutzer zu gestatten und Drittnutzungen vorzuziehen. Der Nutzungsgeberin werden für die Volksschulen Langenthal **minimal 6 Wochenlektionen** zugesichert. Die Belegungen können in der 3-fach Sporthalle oder in den Sporthallen des Gymnasiums eingeplant werden. Die Lektionen werden unabhängig der genutzten Sporthalle zum nachfolgend aufgeführten Stundensatz verrechnet. Relevant für die Verrechnung ist die jeweils im Vorsemester koordinierte resp. geplante Nutzung der "Volksschul-Belegungen" und nicht die effektive Nutzung.

Die Nutzungsgeberin, vertreten durch die Schulleitungen der Volksschulen, tritt im Vorsemester, spätestens im März resp. September, mit dem Nutzer, vertreten durch die von ihm bezeichnete Koordinationsstelle, in Kontakt zwecks Koordination der "Volksschul-Belegungen".

Der Nutzer bestätigt den betreffenden Schulleitungen die "Volksschul-Belegungen" jeweils spätestens per Ende Mai resp. Ende November als sogenannte Wochenstunden für das jeweils folgende Semester. Die Nutzungsgeberin bringt die "Volksschul-Belegungen" zum jeweils gültigen **Stundenansatz** beim Abgeltungsbetrag in Abzug (zu Vertragsbeginn: **Fr. 64.90**; nach allfälliger Erhöhung aufgrund der Indexierung oder aufgrund wertvermehrender Investitionen: der jeweils berechnete Satz bei einer Nutzung von 5100 Stunden).

9 Drittnutzung während den Unterrichtszeiten (nur Sporthalle Hard)

Der Nutzer ist berechtigt, **freie Hallenstunden in den Unterrichtszeiten** (gemäss Ziffer 6) **an Dritte** abzugeben, sofern keine abzugeltenden Belegungen durch die Nutzungsgeberin in Anspruch genommen werden ("Volksschul-Belegungen" gemäss Ziffer 8). Allfällig daraus generierte Einnahmen gehen an den Nutzer, sofern sie den Stundensatz von Fr. 64.90 (gemäss Ziffer 4) nicht überschreiten.

10 Behandlung der Nutzungsobjekte - Reinigung, Unterhalt und Reparaturen - Versicherung

Der Nutzer ist verpflichtet, die Nutzungsobjekte, d.h. die 3-fach Sporthalle Hard, die Aussensportplätze Weststrasse und das Stadion Hard inkl. allen zugehörigen Räumlichkeiten, Einrichtungen, Anlagen und der Umgebung mit der gebotenen Sorgfalt zu behandeln.

Für Beschädigungen an den Nutzungsobjekten inkl. den Einrichtungen (Geräte/Mobiliar), welche nicht auf die im gewöhnlichen Gebrauch - im Kontext der Turnnutzung - entstehende Abnutzung zurückzuführen sind und während der Nutzungszeit des Nutzer entstehen, haftet der Nutzer vollumfänglich.

Die Nutzungsgeberin ist verpflichtet, die Nutzungsobjekte während der Vertragsdauer in einem zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten.

Die **Reinigung** der Anlagen wird durch die Nutzungsgeberin resp. den zuständigen Hauswart gemäss den für Sportanlagen geltenden Richtlinien der Nutzungsgeberin vorgenommen. Die jährliche Grossreinigung der **3-Fach Sporthalle Hard** wird durch die Nutzungsgeberin festgelegt und findet in den Schulferien statt. Die Nutzungsgeberin informiert den Nutzer rechtzeitig im Voraus über den genauen Zeitpunkt.

Dringende **Reparaturen** ordnet die Nutzungsgeberin ohne Verzug, nicht dringende innert zumutbarer Frist an.

Jegliche Reparaturen, Reinigungsarbeiten und Ausbesserungen, welche für den gewöhnlichen Gebrauch der Nutzungsobjekte erforderlich sind, werden durch den Hauswart bzw. durch von diesem beauftragte Unternehmen durchgeführt. Es besteht keine Ausbesserungspflicht zu Lasten des Nutzers.

Ausgenommen von dieser Bestimmung sind allfällige(s) Mobiliar, Gerätschaften oder dergleichen, welche im alleinigen Gebrauch oder im Eigentum des Nutzers stehen. Für deren Wartungs-, Unterhalts- und Ersatzkosten hat der Nutzer vollumfänglich alleine aufzukommen.

Der Nutzer darf keine Reparaturen auf Rechnung der Nutzungsgeberin ausführen lassen.

Der Nutzer hat jegliche Mängel unmittelbar der Nutzungsgeberin (Hauswart) zu melden. Unterlässt der Nutzer die Meldung, so haftet er für den Schaden, der der Nutzungsgeberin daraus entsteht. Die Meldung erfolgt durch die Lehrkraft, welche den Schaden entdeckt hat oder durch die gemäss Ziffer 11 zu bezeichnende Person, welche als Koordinator fungiert.

Der Abschluss einer **Versicherung** für den Turnbetrieb (inkl. jeglicher Haftpflichtsdeckung) ist Sache des Nutzers.

11 Betriebliche Koordination - Koordinationsgremium

Der Nutzer bestimmt eine Person, welche sich als für betriebliche Belange zuständige Ansprechperson (Koordinator) für die Nutzungsgeberin, vertreten durch den Hauswart/Platzwart und gegebenenfalls durch den Fachbereich Sport des ABiKuS, zur Verfügung stellt. Das aus diesen Personen zusammengesetzte Koordinationsgremium ist daneben auch für die Vollständigkeit und den Unterhalt der Geräte und der Einrichtungen besorgt, wobei sich die Möglichkeiten und die Kostentragung des Unterhalts und des Ersatzes von solchen Materialien nach den Ziffern 5 und 10 dieses Vertrages richten.

12 Sanierung, Erneuerung und Erweiterung der Nutzungsobjekte (3-Fach Sporthalle Hard, Sportplätze Weststrasse und Stadion Hard) - Unterricht / Reduktion Abgeltung

A - 3-Fach Sporthalle Hard

Die 3-fach Sporthalle Hard wird voraussichtlich in den kommenden Jahren umfassend saniert und erweitert (vorbehaltlich der Zustimmung der Stimmberechtigten der Stadt Langenthal). Wenn immer möglich werden sich die Sanierungsarbeiten auf die Ferienzeit beschränken. Es wird aber kaum zu verhindern sein, dass in der Hauptsanierungszeit Lektionen ausfallen resp. verlegt werden müssen.

Um die Nutzungsunterbrüche und den Unterrichtsausfall möglichst gering halten zu können, wird der Nutzer eng in die Planung miteinbezogen. Bei unumgänglichen, längeren Sperrzeiten suchen die Nutzungsgeberin und der Nutzer nach Ersatzlösungen, welche nach Möglichkeit für den Nutzer kostenneutral sind. Sind diese Ersatzlösungen mit erheblichen Kosten für die Nutzungsgeberin verbunden, hat sich der Nutzer in einem noch festzulegenden Umfang an der Ersatzlösung zu beteiligen. Diese Kostenbeteiligung wird gegebenenfalls nach Vorliegen des definitiven Investitionsprojekts in Kenntnis der absehbaren Kosten der Ersatzlösung in einer separaten Vereinbarung ausgehandelt.

B - Sportplätze Weststrasse und Stadion Hard

Das Hauptrasenfeld des Stadions Hard und die Aussensportplätze Weststrasse werden in den kommenden Jahren voraussichtlich umfassend erneuert und erweitert (Kunstrasenfeld Weststrasse) erweitert. Wenn immer möglich werden sich die Sanierungsarbeiten auf die Ferienzeit beschränken. Es wird aber kaum zu verhindern sein, dass in der Hauptsanierungszeit Lektionen nicht auf den Aussensportplätzen Weststrasse oder im Stadion Hard werden stattfinden können.

Um die Nutzungsunterbrüche und den Unterrichtsausfall möglichst gering halten zu können, wird der Nutzer eng in die Planung miteinbezogen.

Sofern sich die mit der Sperrung während der Umbauzeit zusammenhängenden Einschränkungen als wesentlich erweisen, wird dem Nutzer eine Reduktion der Nutzungsabgeltung gewährt.

Sollten zu späteren Zeitpunkten während der Vertragslaufzeit Einschränkungen aufgrund baulicher Massnahmen notwendig werden, gelten die Regelungen gemäss dieser Ziffer 12 analog.

13 Sanierung, Erneuerung und Erweiterung der Nutzungsobjekte (3-Fach Sporthalle Hard, Sportplätze Weststrasse und Stadion Hard) - Erhöhung des Nutzungsabgeltung

A - 3-Fach Sporthalle Hard

Durch die vorgesehene umfassende Sanierung/Erweiterung werden wertvermehrende Investitionen getätigt, welche abgeltungsrelevant sein werden. **Die Nutzungsgeberin macht den Nutzer darauf aufmerksam, dass die umfassende Sanierung der 3-fach Sporthalle Hard wesentlich von der weiteren Nutzung durch den Nutzer und der entsprechenden Mittragung der Kosten über die zu erhöhende Abgeltung abhängig ist.**

Die indikativen Auswirkungen dieser vorgesehenen Investitionen auf die Abgeltung wurden mit dem Nutzer vor Abschluss dieses Vertrages besprochen. Die indikativen Berechnungen sind in Beilage 4 dieses Vertrages aufgeführt. Der Nutzer zeigt sich im Grundsatz mit dem - heute in indikativem Rahmen bekannten - Abgeltungsaufschlag und dem Vorgehen einverstanden. **Nach Vorliegen des definitiven Investitionsprojekts werden die Nutzungsgeberin und der Nutzer in einer separaten Vereinbarung den neuen Abgeltungsbetrag aushandeln, wobei das in Beilage 4 aufgeführte Schema als Grundlage anerkannt wird.**

Bezüglich finanziell wesentlicher Ersatzmassnahmen für die Überbrückung von ansonsten ausfallenden Unterrichtslektionen wird auf Ziffer 12 A verwiesen.

B - Sportplätze Weststrasse und Stadion Hard

Durch die vorgesehene umfassende Erneuerung und Erweiterung werden wertvermehrende Investitionen getätigt, welche abgeltungsrelevant sein werden.

Die indikativen Auswirkungen dieser vorgesehenen Investitionen auf den Abgeltungspreis wurden mit dem Nutzer vor Abschluss dieses Vertrages besprochen. Die indikativen Berechnungen sind in Beilage 6 dieses Vertrages aufgeführt. Der Nutzer zeigt sich im Grundsatz mit dem - heute in indikativem Rahmen bekannten - Abgeltungsaufschlag und dem Vorgehen einverstanden. **Nach Vorliegen des definitiven Investitionsprojekts werden die Nutzungsgeberin und der Nutzer in einer separaten Vereinbarung den neuen Abgeltungsbetrag aushandeln, wobei das in Beilage 4 aufgeführte Schema als Grundlage anerkannt wird.**

Sollten zu späteren Zeitpunkten während der Vertragslaufzeit weitere Investitionen mit wertvermehrendem Charakter notwendig werden, welche für den Nutzer einen Mehrwert ergeben oder zumindest zweckdienlich sind, gilt die Methodik zur Berechnung der Abgeltungsanpassung gemäss dieser Ziffer 13 analog. Die konkreten Abgeltungsaufschläge sind zwischen der Nutzungsgeberin und dem Nutzer jeweils vorgängig auszuhandeln.

14 Bauliche Veränderungen am Nutzungsobjekt durch den Nutzer

Veränderungen am Nutzungsobjekt durch den Nutzer sind grundsätzlich nicht gestattet, ausser die Nutzungsgeberin erteilt ausdrücklich die Einwilligung dazu. Eine allfällige Einwilligung spricht sich auch über die Entfernungs- und/oder Entschädigungsmodalitäten beim Vertragsende aus.

15 Vorzeitige Auflösung des Nutzungsvertrages

Die Beendigung des Nutzungsvertrages richtet sich nach den Ziffern 2 und 3 dieses Vertrags. Eine vorzeitige Auflösung vor den vorgesehenen Kündigungsmöglichkeiten ist nur bei Beibringung eines in die Verpflichtungen dieses Vertrages vollständig einspringenden adäquaten Ersatznutzers möglich. Andernfalls schuldet der Nutzer der Nutzungsgeberin den vollständigen Schaden, welcher mit der Auflösung des Vertrages verbunden ist. Als Schaden gilt insbesondere der Verlust der wegfallenden Nutzungsabgeltung bis zur nächstmöglichen ordentlichen Beendigungsmöglichkeit des Vertrages (gemäss den Ziffern 2 und 3 dieses Vertrages), abzüglich der direkt mit der Nutzung in Zusammenhang stehenden Kosten der Nutzungsgeberin, z.B. mit der wegfallenden Nutzung obsoleten Hauswartungskosten.

16 **Rückgabe der Nutzungsobjekte / Verpflichtungen bei Beendigung des Vertrages**

- a) Über den Zeitpunkt der Rückgabe haben sich die Parteien rechtzeitig zu verständigen.
- b) Die Rückgabe hat spätestens bis 12.00 Uhr des ersten auf die Auflösung des Nutzungsverhältnisses folgenden Werktages zu erfolgen. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe-/Feiertag, hat die Rückgabe am darauffolgenden Werktag zu erfolgen.
- c) Die Nutzungsobjekte sind vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln und Inventargegenständen der Nutzungsgeberin oder deren Vertreter zurückzugeben. Bei Rückgabe ist ein Zustandsprotokoll aufzunehmen, das von den Vertragsparteien zu unterzeichnen ist.
- d) Verdeckte Mängel, für welche der Nutzer gemäss Ziffer 10 dieses Vertrages haftet, hat die Nutzungsgeberin dem Nutzer sofort nach ihrer Feststellung, spätestens 14 Tage nach Rückgabe, schriftlich zu melden. Werden nachträglich gemeldete Mängel vom Nutzer nicht innert 10 Tagen seit Erhalt der Mitteilung bestritten, gelten sie als anerkannt.
- e) Fehlende Schlüssel sind vom Nutzer zu ersetzen. resp. das allfällige Depot wird einbehalten.

Dieser Vertrag wird von den Vertragsparteien in allen Teilen als richtig befunden und unterzeichnet.

Ort/Datum:

Langenthal, 11. Juli 2016

Der Nutzer:

Die Rechtsgültigkeit dieses Vertrags erfolgt unter dem Vorbehalt des zuständigen finanzkompetenten Organs.

bfs1

Berufsfachschule Langenthal
Bildungszentrum Langenthal
Weststrasse 24, Postfach
4901 Langenthal

Die Nutzungsgeberin:
STADT LANGENTHAL

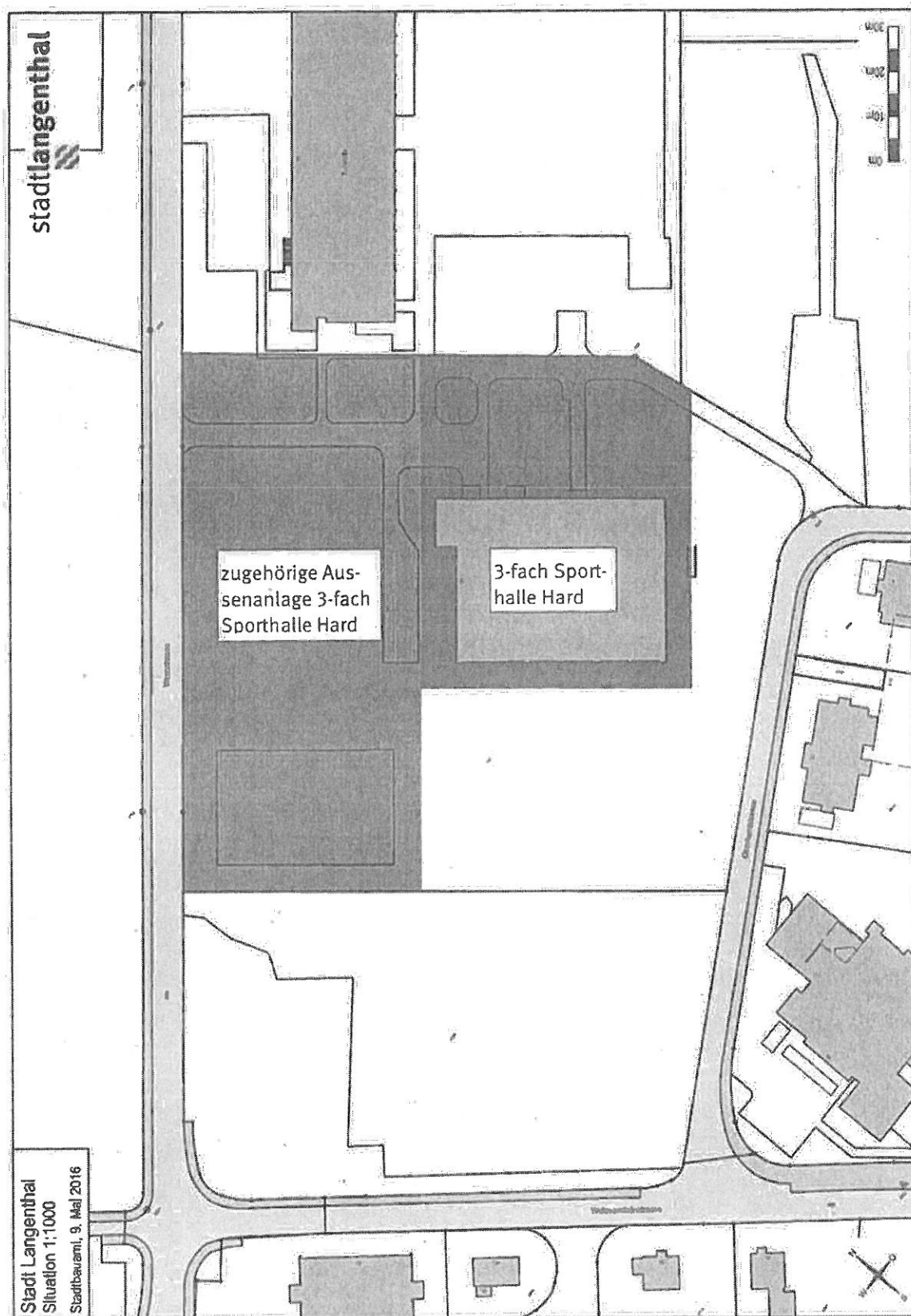
[Signature]
Thomas Rufener, Stadtpräsident

[Signature]
Daniel Steiner, Stadtschreiber

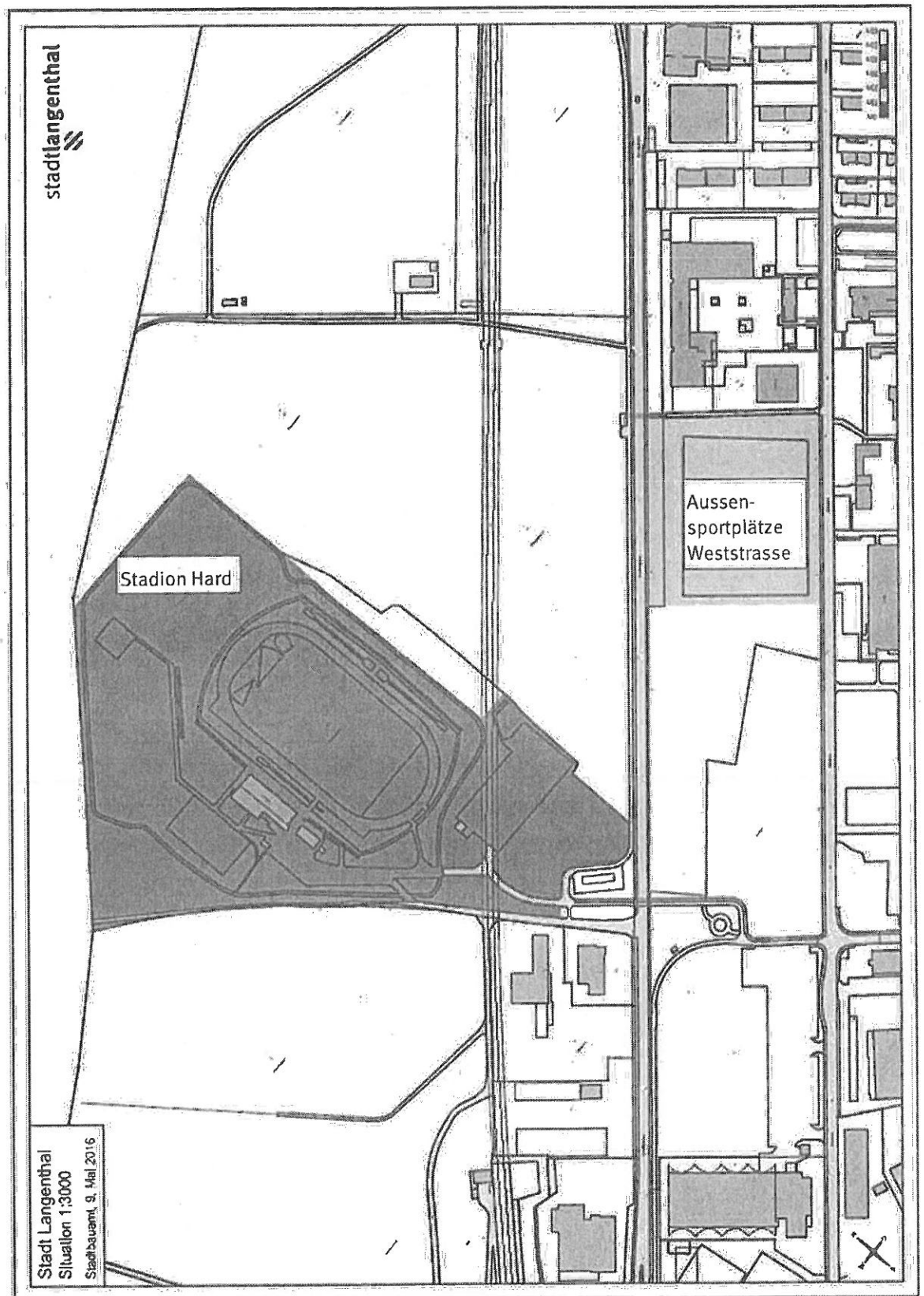
Beilagen:

- 1. Perimeter des Nutzungsobjekts - 3 Fach-Sporthalle Hard
- 2. Perimeter des Nutzungsobjekts - Sportplätze Weststrasse und Stadion Hard
- 3. Grundlagen/Herleitung Nutzungsabgeltung - 3 Fach-Sporthalle Hard
- 4. Grundlagen/Herleitung Indikative Berechnungen zur Abgeltungs-Erhöhung nach der anstehenden umfassenden Sanierung und Erweiterung - 3 Fach-Sporthalle Hard
- 5. Grundlagen Nutzungsabgeltung - Sportplätze Weststrasse und Stadion Hard
- 6. Grundlagen/Herleitung Indikative Berechnungen zur Abgeltungs-Erhöhung nach der anstehenden umfassenden Sanierung und Erweiterung - Sportplätze Weststrasse und Stadion Hard

Beilage 1 - Perimeter 3-fach Sporthalle Hard und zugehörige Aussenanlage



Beilage 2 - Perimeter Aussensportplätze Weststrasse und Stadion Hard



Beilage 3 - Grundlagen/Herleitung Nutzungsabgeltung 3-fach Sporthalle Hard

Finanzamt, Fachstelle Liegenschaften, Jurastrasse 22, 4901 Langenthal
Telefon 062 916 21 11, Telefax 062 916 22 49, www.langenthal.ch

Herleitung kostenbasierte Abgeltung ab 1. August 2016
3-fach Sporthalle Hard inkl. zugehörige Aussenflächen

Kapitalkosten:

Landkosten (10'530m²; geschätzter Landwert: Fr. 250/m²¹, davon 80%²): ca. Fr. 2'106'000

Investitionskosten 1982 (ohne Landkosten; ohne Zivilschutzanlage)³: ca. Fr. 5'600'000

davon anrechenbar (d.h. abz. Subventionen Kanton und Bund an Baukosten) ca. Fr. 1'430'000

Zusatzinvestitionen Duschensanierung (voll anrechenbar) 1993: ca. Fr. 422'000

Total massgebende Investitionskosten ca. Fr. 1'852'000

Aktuelle Nutzungsdauer bis Gesamtsanierung: effektiv: 35 Jahre

Abschreibungskosten (effektive Nutzungsdauer 35 Jahre): ca. Fr. 53'000

Zinskosten auf gesamten Landwert (2.75%⁴): ca. Fr. 58'000

Zinskosten auf Investitionskosten (2.75% auf durchschnittlichem Kapital): ca. Fr. 25'000

Total Kosten/Jahr aus Investition: ca. Fr. 136'000

Betriebskosten:

Besoldungen Hauswarte (2*100% für Turnhalle Hard und Stadion Hard)

davon ca. 50% für Turnhalle Hard (entsprechend einem Pensum von 100%): ca. Fr. 110'000

zusätzliches Reinigungspersonal, Turnhalle Hard (ohne Stadion) ca. Fr. 25'000

kalkulatorischer jährlicher Unterhalt inkl. Nachholunterhalt bei Sanierung; 1.5%⁵ ca. Fr. 84'000

Heizung, Strom, Wasser, Reinigungsmaterial etc. ca. Fr. 90'000

Verwaltungskosten (1% der Betriebskosten; ohne Anschaffungen: Fr. 309'000) ca. Fr. 31'000

Div. Kosten (Anschaffungen Mobiliar, Kommunikation, Versicherungen) ca. Fr. 20'000

Total Betriebskosten/Jahr: ca. Fr. 360'000

Total Gesamtkosten/Jahr ca. Fr. 496'000

Anzahl Stunden Schulnutzung: ca. 5'100 Stunden/Jahr⁶; Vereinsnutzung: ca. 5250 Stunden/Jahr.

Total Aufteilung Kosten zwischen Schulnutzung/Vereinsnutzung: 2/3 zu 1/3⁷

Kosten für Schulnutzung (Bildungszentrum Langenthal): Fr. 331'000

Kostentragung Nutzer pro Stunde

Fr. 64.90

Beilage 4 - Grundlagen/Herleitung Indikative Nutzungsabgeltung 3-fach Sporthalle Hard - nach Sanierung/Erweiterung

¹ Bei einem Neubau müsste mit hoher Wahrscheinlichkeit mit deutlich höheren Landkosten gerechnet werden (Fr. 400-500/m²). Die Fr. 250/m² stellen somit einen Mittelwert dar, welcher den bei der Bauzeit 1982 tieferen Landwert mitberücksichtigt.

² Die Fläche des Areals inkl. zugehöriger Spielfläche beträgt rund 10'530m². Unter der Turnhalle ist noch eine Zivilschutz-Anlage (ZSA) untergebracht. Die ZSA nimmt aber kaum Aussenflächen in Anspruch und ist nur subsidiär aufgrund der Turnhallennutzung überhaupt am Standort. Für deren "Nutzung" erscheint ein Anteil von 20% am Landwert deshalb als angemessen.

³ Gesamt-Investitionskosten gem. Investitionsabrechnung inkl. Zivilschutzanlage: Fr. 7'528'350. Anteil Turnhalle: Fr. 5.6 Mio, Anteil ZSA: Fr. 1.6 Mio.; Landanteil: Fr. 0.33 Mio.

⁴ Der Zinssatz von 2.75% entspricht einem durchschnittlichen Satz, welcher in den letzten 20 Jahren als vernünftig anzusehen war (das Baspo schlägt gar 4% vor). Das gegenwärtig tiefe Zinsumfeld kann nicht als Gradmesser gelten (Zinsänderungsrisiko liegt bei der Nutzungsgeberin). **Der angewandte Zinssatz ist eine reine Kapitalverzinsung und enthält keine Risiko- oder Gewinn-Bestandteile.**

⁵ Basis Investitionskosten: Fr. 5.6 Mio. (nicht Neuwert); der erhöhte Unterhalt von 1.5%/Jahr widerspiegelt die damalige Bauqualität.

⁶ Effektiv stehen inkl. Mittagsstunden dem Nutzer bei 39 Schulwochen und täglich 10 Stunden à 3 Hallen sowie Mo/Di je eine Zusatzstunde 5'928 Stunden zur Verfügung. Der Praxis folgend, dass die Mittagsstunden weniger stark belegt werden, wird ein reduzierter Schnitt von 5'100 Stunden angenommen.

⁷ Es besteht Konsens zwischen den Vertragspartnern, die Schulnutzung doppelt zu gewichten, d.h. sie trägt die doppelten Kosten wie die Vereinsnutzung. Dies vor dem Hintergrund, dass eine reine Vereinsnutzung gar nicht tragbar wäre. Die Schulnutzung ist Voraussetzung für die Vereinsnutzung und die Vereinsnutzung ist in diesem Sinne "lediglich" ein subsidiärer Auslastungsbringer und Kostenträger.

**Herleitung indicative Abgeltungsanpassung aufgrund Sanierung 2017 - 2019 (Planzahlen)
3-fach Sporthalle Hard inkl. zugehörige Aussenflächen**

Sanierungskosten (nur Sporthalle), basierend auf Finanzplan der Stadt 2016-20 ⁸	ca. Fr. 8'500'000
davon relevant für den Kanton	
(Nutzungen der Neubauten, wertvermehrender Anteil [Annahme: 50%])⁹	ca. Fr. 4'250'000¹⁰
Nutzungsdauer bis zur nächsten Gesamtsanierung:	kalkulatorisch: 35 Jahre
<i>Abschreibungskosten (Nutzungsdauer 35 Jahre)</i>	ca. Fr. 121'000
<i>Zinskosten auf Investitionskosten (2.75% auf durchschnittlichem Kapital)</i>	ca. Fr. 59'000
Zusätzliche jährliche Kosten aus Investition Gesamtsanierung	ca. Fr. 180'000
Betriebskosten:	
<i>Erhöhung Unterhaltskosten (1.5% gerechnet; Basis 10.25 Mio.)</i>	ca. Fr. 70'000
<i>Reduktion Heizkosten (Annahme):</i>	ca. Fr. - 15'000
<i>Erhöhung Verwaltungskosten (1% zusätzlicher Betriebskosten von Fr. 55'000)</i>	ca. Fr. 5'000
Zusätzliche jährliche Betriebskosten aus Investition Gesamtsanierung	ca. Fr. 60'000

Bisherige jährliche Gesamtkosten:	ca. Fr. 496'000
Zusätzliche jährliche Gesamtkosten aus Investition Gesamtsanierung	ca. Fr. 240'000
Total Gesamtkosten nach Sanierung:	ca. Fr. 736'000

Anzahl Stunden Schulnutzung: ca. 5'100 Stunden/Jahr; Vereinsnutzung: ca. 5250 Stunden/Jahr.

Total Aufteilung Kosten zwischen Schulnutzung/Vereinsnutzung: 2/3 zu 1/3

Kosten für Schulnutzung (Bildungszentrum Langenthal): **Fr. 491'000**

Kostentragung Nutzer pro Stunde **Fr. 96.27**

⁸ Die Annahme basiert darauf, dass ein Teil der Sanierungskosten "3-Fach Sporthalle Hard" für den Nutzer nicht relevant ist (Zusatzgarderoben, Schwingkeller u.ä.). Es wird - nach Massgabe des Investitionsplans 2016 - 2020 (Planungsstand Sommer 2015) davon ausgegangen, dass der relevante Teil der Investition in die "3-Fach Sporthalle Hard" rund Fr. 8.5 Mio. beträgt. Der nicht relevante Teil der Investition (Zusatzgarderoben, Schwingkeller u.ä.) wird per Planungsstand Sommer 2015 auf rund Fr. 2 bis 3 Mio. geschätzt. Die effektive Allokation in für den Nutzer relevante und nicht relevante wertvermehrenden Investitionskosten (z.B. für den Schwingkeller oder für Zusatzgarderoben ohne weiteren Nutzen für den Nutzer) wird mit dem Nutzer während und nach Bauausführung verhandelt.

⁹ Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass von den relevanten Investitionskosten ein Anteil von 50% wertvermehrend und ein Anteil von 50% werterhaltend ist. Nur der wertvermehrende Anteil ist abgeltungsrelevant.

¹⁰ Selbstverständlich werden die effektiven und nicht die geplanten Kosten für den Aufschlag massgebend sein.

Beilage 5 - Grundlagen/Herleitung Nutzungsabgeltung Aussensportplätze Weststrasse und Stadion Hard

Herleitung kostenbasierte Abgeltung ab 1. August 2016
Aussensportplätze Weststrasse und Stadion Hard

Kapitalkosten

Land Stadion Hard:

Landkosten (13'650m²; Weststrasse; geschätzter Landwert: Fr. 250/m²) **ca. Fr. 3'412'500** **im Baurecht**

Investitionskosten 1981 (ohne Landkosten): **ca. Fr. 3'500'000**

Zusatzinvestitionen 2008: Neue Oberfläche, Anbau West: 2012; Total **ca. Fr. 750'000**

Total Investitionen Stadion Hard: **ca. Fr. 4'250'000**

davon anrechenbar (Schule nutzt nur einen relativ beschränkten Teil: ca. 1/2) **ca. Fr. 2'125'000**

Total massgebende Investitionskosten **ca. Fr. 2'125'000**

Aktuelle Nutzungsdauer bis Gesamtsanierung: **effektiv: 40 Jahre**

Landkosten (76'000m²) Baurechtszins/Jahr (Stadion): **ca. Fr. 11'500**

Zinskosten auf Landwert "Weststrasse": **ca. Fr. 93'800**

Abschreibungskosten (effektive Nutzungsdauer 40 Jahre): **ca. Fr. 53'000**

Zinskosten auf Investitionskosten (2.75 % auf durchschnittlichem Kapital): **ca. Fr. 29'200**

Total Kosten/Jahr aus Investition: **ca. Fr. 187'500**

Betriebskosten:

Besoldungen Hauswarte (2*100% für Turnhalle Hard und Stadion Hard)

davon ca. 50% für Stadion Hard (entsprechend einem Pensum von 100%): **ca. Fr. 110'000**

zusätzliches Reinigungspersonal, Stadion, Sportplätze Weststrasse **ca. Fr. 43'000**

kalkulatorischer jährlicher Unterhalt inkl. Nachholunterhalt bei Sanierung; 1%¹¹ **ca. Fr. 21'000**

Heizung, Strom, Wasser, Reinigungsmaterial etc. **ca. Fr. 40'000**

Verwaltungskosten (1% der Betriebskosten; ohne Anschaffungen: Fr. 214'000) **ca. Fr. 21'000**

Div. Kosten (Anschaffungen Mobiliar, Kommunikation, Versicherungen) **ca. Fr. 15'000**

Total Betriebskosten/Jahr: **ca. Fr. 250'000**

Total Gesamtkosten/Jahr: **ca. Fr. 437'500**

Total Aufteilung Kosten zwischen Gemeindennutzung (Volksschule und Vereine/Nutzung BFSL:

90% zu 10%¹²

Kosten für Nutzung Bildungszentrum Langenthal: **Fr. 44'000**

Kosten für Nutzung durch Gemeinde (Volksschulen und Vereinsnutzung): **Fr. 393'500**

Kosten für eine Stunde Schulnutzung:

Angabe der Abgeltung pro Std. nicht sinnvoll, da Pauschalabgeltung)

Kostentragung Nutzer - Pauschal abgegoltene Nutzung

Fr. 44'000

Beilage 6 - Grundlagen/Herleitung Indikative Nutzungsabgeltung Aussensportplätze Weststrasse und

¹¹ Basis Investitionskosten: Fr. 2.125 Mio (und nicht Neuwert); 1% stellt einen vernünftigen Wert dar.

¹² Es besteht Konsens zwischen den Vertragspartnern, dass die kalkulatorische, d.h. kostentragende, Nutzung von 10% durch die das Bildungszentrums Langenthal als zwar pragmatisch vereinfachende aber angemessene Annahme gilt.

Stadion Hard - nach Sanierung

Herleitung indikative Abgeltungsanpassung aufgrund Sanierung/Erweiterung 2017 - 2019 (Planzahlen)
Aussensportplätze Weststrasse und Stadion Hard

Erweiterungskosten (nur Aussensportplätze Weststrasse), basierend auf Finanzplan der Stadt 2016-20:	ca. Fr. 5'000'000
<u>abzüglich für Schulnutzung beschränkt nutzbare Aussenbeleuchtung:</u>	<u>ca. Fr. - 1'500'000</u>
Anrechenbare Investitionen ¹³	ca. Fr. 3'500'000 ¹⁴

Abschreibungskosten (Nutzungsdauer 40 Jahre)	ca. Fr. 88'000
Zinskosten auf Investitionskosten (2.75% auf durchschnittlichem Kapital)	ca. Fr. 48'000
Zusätzliche jährliche Kosten aus Investition Gesamtsanierung	ca. Fr. 136'000

Betriebskosten:

Erhöhung Unterhaltskosten (1.0% gerechnet; Basis 3.5 Mio.)	ca. Fr. 35'000
Erhöhung Verwaltungskosten (1% der zusätzlichen Betriebskosten von Fr. 35'000)	ca. Fr. 3'500
Zusätzliche jährliche Betriebskosten aus Investition Gesamtsanierung	ca. Fr. 38'500

Bisherige jährliche Gesamtkosten:	ca. Fr. 438'500
Zusätzliche jährliche Gesamtkosten aus Investition Gesamtsanierung	ca. Fr. 174'500
Total Gesamtkosten nach Sanierung:	ca. Fr. 613'000

Total Aufteilung Kosten zwischen Gemeinderutzung (Volksschule und Vereine/Nutzung BFSL:
90% zu 10%.

Kosten für Nutzung Bildungszentrum Langenthal:	Fr. 61'000
---	-------------------

Kosten für Nutzung durch Gemeinde (Volksschulen und Vereinsnutzung):	Fr. 552'000
--	-------------

Kosten für eine Stunde Schulnutzung:

Angabe der Abgeltung pro Std. nicht sinnvoll, da Pauschalabgeltung)

Kostentragung Nutzer - Pauschal abgegoltene Nutzung	Fr. 61'000
--	-------------------

Die indikativen Mehrkosten bei der Erneuerung und der Erweiterung der des Stadions Hard (anrechenbare Investitionssummen nach Planungsstand Mitte 2015 rund Fr. 0.5 Mio.) betragen für die BFSL rund Fr. 2'000 bis 3'000/Jahr (Erhöhung vorgesehen ab ca. 2017 oder 2018).

¹³ Die Annahme basiert darauf, dass ein Teil der Sanierung-/Erweiterungskosten "Weststrasse", welche gemäss Planungsstand Sommer 2015 (Finanzplan 2016-2020) auf rund Fr. 5.0 Mio. geschätzt werden, für den Nutzer nicht relevant ist (Beleuchtung, Garderoben u.ä.). Ansonsten wird davon ausgegangen, dass alle Investitionskosten wertvermehrend sind. Der wertvermehrende Anteil ist abgeltungsrelevant. Die effektive Allokation in für den Nutzer relevante und nicht relevante wertvermehrenden Investitionskosten (z.B. für die Beleuchtung oder für Zusatzgarderoben ohne weiteren Nutzen für den Nutzer) wird mit dem Nutzer während und nach Bauausführung verhandelt.

¹⁴ Selbstverständlich werden die effektiven und nicht die geplanten Kosten für den Aufschlag massgebend sein.