

# BETRIEBSLEITUNGSVERTRAG

zwischen

**Einwohnergemeinde Muri bei Bern**, Thunstrasse 74, 3074 Muri bei Bern  
handelnd durch den Gemeinderat (nachfolgend die Gemeinde genannt)

und

**Bärtschihusgenossenschaft**, Dorfstrasse 14, 3073 Gümligen  
handelnd durch ihre statutarischen Organe (nachfolgend die Genossenschaft genannt)

betreffend Betrieb des Freizeitzentrums Bärtschihus in Gümligen

## Einleitung

### Art. 1

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Gegenstand des vorliegenden Vertrages bildenden Liegenschaft Muri GbB1 Nr. 2868, Plan Nr. 7, enthaltend unter anderem auch das Freizeitzentrum Nr. 14 sowie die beiden Schöpfe 16a und 16b an der Dorfstrasse in Gümligen samt Parkplatz, ferner 3'528 m<sup>2</sup> Platz und Umschwung sowie zusätzlichen Umschwung im Halte von 1'000 m<sup>2</sup> und das Nutzungsrecht an der Einstellhalle Muri GbB1 Nr. 3120. Es wird im Übrigen auf den dem Vertrag beigehefteten und von den Parteien mitunterzeichneten Situationsplan verwiesen. Bestandteil des Vertrages bilden zudem die Einrichtungen, Maschinen und übrigen Beweglichkeiten, welche ebenfalls im Eigentum der Gemeinde stehen, gemäss Inventarliste, die von den Vertragsparteien mitunterzeichnet wird.

Über die im Eigentum der Genossenschaft stehenden Beweglichkeiten wird ebenfalls ein Inventar aufgenommen und dem vorliegenden Vertrag beigeheftet.

Nach Massgabe des vorliegenden Vertrages überlässt die Gemeinde der Genossenschaft die vorerwähnte Liegenschaft samt Einrichtungen unentgeltlich zum Betrieb eines Freizeitzentrums.

## **Dauer des Vertrages**

### **Art. 2**

Der Vertrag hat den Parteien am 15. April 1988 begonnen, wurde am 8. Dezember 2008/25. März 2009 angepasst und dauert vorerst fest bis zum 31.12.2014.

Er ist erstmals auf das vorerwähnte Datum hin unter Einhaltung einer vorgängigen 2-jährigen Kündigungsfrist auflösbar.

Mangels Kündigung verlängert sich der Vertrag um jeweils zwei weitere Jahre, wenn und soweit er nicht, unter Einhaltung einer vorgängigen zweijährigen Kündigungsfrist, auf das Ende des betreffenden Kalenderjahres gekündigt wird.

Vorbehalten bleibt die Vertragsauflösung aus wichtigen Gründen.

## **Rechte und Pflichten der Gemeinde**

### **Unterhalt der Gebäulichkeiten**

#### **Art. 3**

Die Gemeinde verpflichtet sich, das Vertragsobjekt während der Dauer des Vertragsverhältnisses auf eigene Kosten ordnungsgemäss zu unterhalten. Überdies übernimmt sie sämtliche Kosten für Versicherungen, soweit diese die Liegenschaft (Feuer, Wasser, Haftpflicht etc.) und das Mobiliar betreffen.

Die Genossenschaft trägt ihrerseits die mit dem Betrieb des Bärtschihus verbundenen Kosten für Strom, Heizung, Wasser, Abwasser, Telefon sowie die Kosten gemäss den Artikeln 10 - 13.

Im Sinne einer Übergangslösung sollen der Genossenschaft im Jahr 2009 lediglich CHF 18'000.00 der Nebenkosten gemäss Absatz 2 verrechnet werden.

## **Leiter des Zentrums**

### **Art. 4**

Die Gemeinde übernimmt die Kosten für einen vollamtlichen Leiter des Zentrums sowie für einen Stellvertreter nach Massgabe des Dienst- und Besoldungsreglementes.

Dem Leiter obliegen insbesondere die Administration und Vermietung der Lokalitäten sowie die Organisation und Leitung von Kursen.

Die Übertragung weitergehender Aufgaben bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Gemeinderates.

Der Leiter untersteht administrativ der Gemeinde bzw. ihren Organen. Er wird auf Vorschlag der Genossenschaft durch den Gemeinderat gewählt.

In fachtechnischer Hinsicht hingegen untersteht er im Rahmen der in Absatz 2 hievordurch beschriebenen Tätigkeitsgebiete der Genossenschaft.

## **Genehmigungsrecht der Gemeinde**

### **Art. 5**

Erlass und Änderung sowohl des Benutzungsreglements als auch des Tarifs (vgl. Art. 8 hienach) unterliegen der Genehmigung durch den Gemeinderat.

## **Rechte und Pflichten der Genossenschaft**

### **Bewirtschaftungspflicht**

#### **Art. 6**

Die Genossenschaft verpflichtet sich, das "Bärtschihus" als Freizeitzentrum zu betreiben, namentlich Lokalitäten für die Durchführung von Anlässen zur Verfügung zu stellen sowie Kurse zu organisieren und durchzuführen.

Der Betrieb ist im Rahmen des Benutzungsreglementes während der ganzen Woche, einschliesslich Sonntag zu gewährleisten.

### **Vorgehen bei Mängeln / Laufender Unterhalt**

#### **Art. 7**

Die Genossenschaft hat der Gemeinde allfällige Mängel des Vertragsobjektes umgehend anzuzeigen. Sie haftet der Gemeinde für allen Schaden, der im Falle der fehlenden resp. nicht rechtzeitigen Anzeige entstehen könnte. Der ordentliche Unterhaltsbedarf ist, soweit von der Gemeinde zu übernehmen, im Rahmen der einschlägigen Budgetbestimmungen anzumelden.

## **Benützungsreglement / Tarif**

### **Art. 8**

Die Genossenschaft hat in Bezug auf die Benützung des Vertragsobjektes innerhalb der Zweckbestimmung ein Reglement aufzustellen sowie die für die Benützung des Zentrums gültigen Tarifbestimmungen festzulegen.  
Tarif und Reglement bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung durch den Gemeinderat.

## **Verhältnis zu den Benützern**

### **Art. 9**

Die Zuteilung der Räumlichkeiten resp. Örtlichkeiten an einzelne Benutzer oder Benutzergruppen obliegt, unter der Aufsicht der Genossenschaft, dem Leiter; desgleichen die Organisation und Durchführung von Kursen.

Dabei sind primär ortsansässige Vereine, Gruppen oder Einzelpersonen und erst in zweiter Linie auswärtige Ansprecher zu berücksichtigen.

Der durch die Genossenschaft aufzustellende Tarif hat den Grundsatz der Kostendeckung zu respektieren. Er kann nach Massgabe der Erfordernisse des Betriebes jederzeit mit Genehmigung des Gemeinderates angepasst werden.

Bei der Tarifgestaltung sind nicht kommerzielle und kommerzielle sowie ortsansässige und ortsfremde Benutzer differenziert zu behandeln.

## **Kosten des Betriebes**

## **Löhne und Gehälter**

### **Art. 10**

Mit Ausnahme des Leiters ist die Genossenschaft für die personelle Besetzung des Zentrums direkt verantwortlich und sie hat den daraus resultierenden Aufwand selbst zu tragen. Vorbehalten bleibt die Stellvertretung gemäss Art. 4 hievor.

## **Versicherung**

### **Art. 11**

Die Genossenschaft ist verpflichtet, die Gefahren des Betriebes des Zentrums durch Abschluss einer Betriebshaftpflichtversicherung abzudecken. Der Versicherungsvertrag ist dem Gemeinderat zur Einsichtnahme vorzulegen.

Sie hat im Übrigen das ihr administrativ unterstehende Personal entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zu versichern (Krankheit, Unfall, Altersvorsorge etc.).

## **Reinigung / kleine Reparaturen / Umgebungsunterhalt**

### **Art. 12**

Die Reinigung der benützten Lokalitäten und Örtlichkeiten hat grundsätzlich, im Interesse einer Minimierung der Kosten, durch die Benützer zu erfolgen.

Soweit weitergehend, obliegt die Reinigung der Genossenschaft, desgleichen die Ausführung kleiner Reparaturen, wie sie auch ein Mieter zu tragen hätte. Dazu gehört auch der Unterhalt der Umgebung, namentlich Pflanzenschnitt, Pflege von Rasenflächen, Reinigung der Zufahrt sowie der Vorplätze etc. einschliesslich Schneeräumung. Bei Bedarf kann für die Umgebungsarbeiten Personal des Bauamtes der Gemeinde angefordert werden.

## **Übrige Betriebskosten**

### **Art. 13**

Soweit vorstehend nichts anderes bestimmt wird, hat die Genossenschaft auch alle weiteren Betriebskosten zu tragen. Dazu gehört namentlich der Einkauf von Material, Getränken, d.h. überhaupt alles, was mit dem Betrieb in Zusammenhang steht und nach Massgabe der vorstehenden Bestimmungen nicht ausdrücklich durch die Gemeinde übernommen wird.

## Schlussbestimmungen

### Schiedsklausel

#### Art. 14

Wenn und soweit sich die Parteien über das Reglement bzw. die Tarifbestimmungen ganz oder zum Teil nicht einigen können, entscheidet der jeweilige Regierungsratshalter I von Bern als Schiedsrichter in einem einfachen mündlichen Verfahren.

Im Jahr 2014 erfolgt eine Überprüfung der finanziellen Konsequenzen für die Genossenschaft Bärtschihus, die durch den angepassten Betriebsleitungsvertrag entstanden sind.

### Anwendbare Gesetzesbestimmungen

#### Art. 15

Soweit vorstehend nichts Abweichendes festgehalten wurde, gelten im Übrigen per analogiam die einschlägigen Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts.

### Gerichtsstandsvereinbarung

#### Art. 16

Soweit weitergehend gilt für allfällige Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien ausdrücklich **GERICHTSSTAND BERN**.

Muri-Gümligen, den 8. Dezember 2008 / 25. März 2009


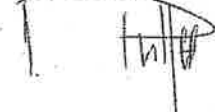
Die Vertragsparteien:

BÄRTSCHIHUSGENOSSENSCHAFT

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Sekretärin:

   
Hans-Rudolf Saxer Karin Pulfer