

# 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 Freizeit- und Begegnungszentrums Bärtschihus in Gümligen

## Einleitung

### Art. 1 Ausgangslage

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Gegenstand des vorliegenden Vertrages bildenden Liegenschaft Muri bei Bern - Grundbuchblatt Nr. 2868, 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 bei Bern - Grundbuchblatt 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 - vorbehältlich Artikel 6 - unentgeltlich zum Betrieb eines Freizeit- und Begegnungszentrums gemäss Leitbild der Genossenschaft Bärtschihus.

## **Art. 2 Dauer des Vertrages**

Der vorliegende Vertrag dauert vorerst fest bis zum 31. Dezember 2020.

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**

### **Art. 3 Unterhalt der Gebäulichkeiten**

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 9 - 12.

### **Art. 4 Vorgehen bei Mängeln / Laufender Unterhalt**

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. Ordentlicher Unterhaltsbedarf, soweit von der Gemeinde zu übernehmen, ist im Rahmen der einschlägigen Budgetbestimmungen anzumelden.

### **Art. 5 Leiter des Zentrums**

Die Gemeinde übernimmt die Kosten für einen Leiter des Zentrums (bis 80 Stellenprocente) sowie für einen Stellvertreter (bis 50 Stellenprocente) nach Massgabe des Dienst- und Besoldungsreglementes.

Dem Leiter obliegen insbesondere die Administration und Vermietung der Lokalitäten sowie weitere Aufgaben gemäss separatem Stellenbeschrieb.

Dem Stellvertreter obliegen die Bereitstellung und Reinigung der Räume sowie die Betreuung und der Betrieb der Werkstatt gemäss separatem Stellenbeschrieb.

Die beiden Mitarbeitenden unterstehen administrativ der Gemeinde bzw. ihren Organen. Sie werden auf Vorschlag der Genossenschaft durch den Gemeinderat bzw. durch den Gemeindepräsidenten gewählt.

In fachtechnischer Hinsicht hingegen unterstehen sie im Rahmen der in Absatz 2 und in Absatz 3 umschriebenen Tätigkeitsgebiete der Genossenschaft.

## **Rechte und Pflichten der Genossenschaft**

### **Art. 6 Bewirtschaftungspflicht**

Die Genossenschaft verpflichtet sich, das "Bärtschihus" als Freizeit- und Begegnungszentrum zu betreiben, namentlich Lokalitäten für die Durchführung von Anlässen zur Verfügung zu stellen, Kurse zu organisieren und durchzuführen, kulturelle Anlässe in Eigenregie zu planen und durchzuführen sowie gastronomische Leistungen anzubieten.

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

Aus den Miet- und Konsumationseinnahmen sowie den sonstigen Einnahmen überweist die Genossenschaft der Gemeinde jährlich einen Betrag von CHF 30'000.00.

Im Sinne einer Übergangslösung überweist die Genossenschaft der Gemeinde im Jahr 2017 CHF 10'000.00, im Jahr 2018 CHF 20'000.00 und ab dem Jahr 2019 CHF 30'000.00.

Die Überweisung erfolgt jeweils am Ende des Jahres bis spätestens am 20. Dezember.

### **Art. 7 Benützungsreglement / Tarif**

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.

### **Art. 8 Verhältnis zu den Benützern**

Die Zuteilung der Räumlichkeiten resp. Örtlichkeiten an einzelne Benützer oder Benutzergruppen obliegt, unter der Aufsicht der Genossenschaft, dem Leiter; desgleichen die Organisation und Durchführung von Kursen und kulturellen Anlässen sowie das Anbieten von gastronomischen Leistungen.

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 Ge-

nehmung des Gemeinderates angepasst werden.

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

## **Kosten des Betriebes**

### **Art. 9 Löhne und Gehälter**

Mit Ausnahme der Leitungsperson und deren Stellvertretung ist die Genossenschaft für die personelle Besetzung des Zentrums direkt verantwortlich und hat den daraus resultierenden Aufwand selbst zu tragen.

### **Art. 10 Versicherung**

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.).

### **Art. 11 Reinigung / kleine Reparaturen / Umgebungsunterhalt**

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

Das Einsammeln des Abfalls rund um das Haus, das Wischen des Parkplatzes und des Vorplatzes, die Schneeräumung bei den vier Parkplätzen und das Leeren der Abfallkübel erfolgt durch die Genossenschaft.

Weiter obliegt der Genossenschaft die Ausführung kleiner Reparaturen, wie sie auch ein Mieter zu tragen hätte.

Weitere Reinigungs- und Umgebungsarbeiten werden vom Werkhof erbracht und in einem separaten Aufgabenkatalog festgehalten.

### **Art. 12 Übrige Betriebskosten**

Soweit vorstehend nichts anderes bestimmt wird, hat die Genossenschaft auch alle weiteren Betriebskosten zu tragen. Dazu gehören 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

### Art. 13 Schiedsklausel

Wenn und soweit sich die Parteien über die Ausführung der in diesem Vertrag beschriebenen Rechte und Pflichten ganz oder zum Teil nicht einigen können, entscheidet der jeweilige Regierungsstatthalter Bern-Mittelland als Schiedsrichter in einem einfachen mündlichen Verfahren.

### Art. 14 Anwendbare Gesetzesbestimmungen

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

### Art. 15 Gerichtsstandsvereinbarung

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

### Art. 16 Inkrafttreten

Der Betriebsleistungsvertrag tritt am 1. Januar 2017 in Kraft und ersetzt den bisherigen Vertrag vom 8. Dezember 2008 / 25. März 2009.

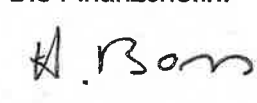
Muri bei Bern, den 12. September 2016

Die Vertragsparteien:

GENOSSENSCHAFT BÄRTSCHIHUS

Der Präsident:

Die Finanzchefin:



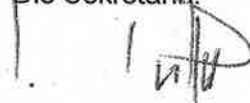
Marc Loosli

Hanna Boss

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident:

Die Sekretärin:



Thomas Janke

Karin Pulfer

## **Nachtrag:**

### **Personelles**

Per 01. April 2019 ist die Genossenschaft Bärtschihus für die personelle Besetzung des gesamten Personals verantwortlich und hat die daraus resultierenden Personalkosten selbst zu tragen. Die Genossenschaft erhält dafür von der Gemeinde für die Periode April bis Dezember 2019 den Pauschalbetrag von CHF 117'000.00. Ab dem Jahr 2020 beträgt der jährliche Pauschalbetrag CHF 156'000.000.

Entsprechend wird der Betriebsleitungsvertrag wie folgt angepasst:

#### **Art. 5 Leiter des Zentrums**

**Absatz 1** „Die Gemeinde übernimmt die Kosten für einen Leiter des Zentrums (bis 80 Stellenprozent) sowie für einen Stellvertreter (bis 50 Stellenprozent) nach Massgabe des Dienst- und Besoldungsreglementes“, **Absatz 4** „Die beiden Mitarbeitenden unterstehen administrativ der Gemeinde bzw. ihren Organen. Sie werden auf Vorschlag der Genossenschaft durch den Gemeinderat bzw. durch den Gemeindepräsidenten gewählt“ und **Absatz 5** „In fachtechnischer Hinsicht hingegen unterstehen sie im Rahmen der in Absatz 2 umschriebenen Tätigkeitsgebiete der Genossenschaft“ **werden gelöscht**.

#### **Art. 9 Löhne und Gehälter**

„Mit Ausnahme der Leitungsperson und deren Stellvertretung ist die Genossenschaft für die personelle Besetzung des Zentrums direkt verantwortlich und hat den daraus resultierenden Aufwand selbst zu tragen“ **wird gelöscht**

**Neu:** Für die personelle Besetzung ist die Genossenschaft verantwortlich. Sie erhält für den daraus resultierenden Aufwand von der Gemeinde für die Periode April bis Dezember 2019 den Pauschalbetrag von CHF 117'000.00. Ab dem Jahr 2020 beträgt der jährliche Pauschalbetrag CHF 156'000.000.

#### **Art. 10 Versicherung**

**Absatz 2** „Sie hat im Übrigen das ihr administrativ unterstehende Personal entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zu versichern (Krankheit, Unfall, Altersvorsorge etc.)“ **wird gelöscht**

**Neu:** Das Personal ist entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zu versichern (Krankheit, Unfall, Altersvorsorge etc.)