

Vereinbarung

zwischen

- der **Einwohnergemeinde Bolligen**
handelnd durch den Gemeinderat

*Stiftergemeinde
Investorin / Eigentümerin (Vermieterin)*

und den übrigen Stiftergemeinden

- der **Einwohnergemeinde Ittigen**
handelnd durch den Gemeinderat
- der **Einwohnergemeinde Ostermundigen**
handelnd durch den Gemeinderat
- der **Einwohnergemeinde Stettlen**
handelnd durch den Gemeinderat

sowie

- der **Stiftung Musikschule Unteres Worblental (MS UWT)**
handelnd durch den Stiftungsrat

Mieterin

betreffend **Neubau Musikschulhaus in Bolligen**

Einleitung

- | | |
|----------------|--|
| Gegenstand | Art. 1
1 Als Ersatz für den heutigen Standort der MS UWT am Fellmattweg 1, Bolligen, beabsichtigt die Einwohnergemeinde Bolligen, auf dem Schulgelände des Oberstufenzentrums Eisengasse (OzE) Bolligen auf eigene Kosten einen Neubau zu errichten (vgl. Projektplan und Raumprogramm in den Anhängen I und II). |
| Vertragsobjekt | 2 Die Gemeinde Bolligen wird das Projekt nur realisieren, wenn sämtliche vier Stiftergemeinden sowie die Stiftung MS UWT der hier vorliegenden Vereinbarung vorgängig zustimmen. Vorbehalten bleibt die Zustimmung der für den Rahmenkredit von Fr. 4'500'000.00 zuständigen Gemeindeversammlung von Bolligen sowie die Genehmigung dieser Vereinbarung der zuständigen Organe der übrigen Stiftergemeinden und der Stiftung MS UWT. |

Verpflichtung der Stiftergemeinden und der Stiftung

- | | |
|-------------------|--|
| Austrittsverzicht | Art. 2
1 Die Einwohnergemeinden Bolligen, Ittigen, Ostermundigen und Stettlen verpflichten sich, während der Vertragsdauer als Trägergemeinden/Stiftergemeinden der Stiftung MS UWT aufzutreten und von ihrem statutarischen Austrittsrecht aus der Stiftung (vgl. Art. 12 Statuten) nicht Gebrauch zu machen. |
|-------------------|--|

- 2 Sollte ein Austritt für eine Trägergemeinde vor Ablauf der Vertragsdauer unumgänglich sein, verpflichtet sie sich, die Einwohnergemeinde Bolligen für die bis zum Austritt nicht abgeschriebenen Investitionen anteilmässig zu entschädigen, wobei der Anteil aufgrund der zum Vertragsbeginn (Herbstsemester 2016) bezogenen Unterrichtseinheiten berechnet wird.
Eine austretende Trägergemeinde kann von dieser Pflicht befreit werden, wenn sie einen solventen Nachmieter vermitteln kann, der zu den gleichen Bedingungen ins Mietverhältnis eintritt oder wenn sie andere Leistungen erbringt, die wirtschaftlich ihren vertraglichen Pflichten gleichkommen.
- 3 Weitere Ausnahmen davon bilden eine gemeinsame einvernehmliche Kündigung oder Änderung des seit 1. Januar 2014 geltenden Leistungsvertrags mit der Stiftung MS UWT oder die Aufhebung der Stiftung, sollte sie ihren Zweck nicht mehr erreichen können (Art. 13 Statuten).
- Trägerschaft / Schulbesuch 4 Die Einwohnergemeinden Bolligen, Ittigen, Ostermundigen und Stettlen verpflichten sich, der Stiftung MS UWT während der gesamten Vertragsdauer als Trägergemeinde anzugehören und die MS UWT gemäss Berner Musikschulgesetz (MSG) Art. 11 Abs. 1 und 2 als diejenige Musikschule zu bezeichnen, an die sie Beiträge leistet. Vorbehalten bleibt Art. 11 Abs. 3 MSG.
- Mietvertrag 5 Die MS UWT verpflichtet sich, mit der Einwohnergemeinde Bolligen einen neuen langfristigen Mietvertrag abzuschliessen. Dieser ersetzt den bisherigen Mietvertrag für die Büroräumlichkeiten in der Liegenschaft Fellmattweg 1 vom 25.6.1998.
- Mietzins / Nebenkosten 6 Ab Bezug des neuen Musikschulhauses wird ein **kostendeckender Mietzins** inkl. Nebenkosten verlangt. Dieser basiert auf der im Anhang III vereinbarten Mietzinsberechnung und wird anhand der bezogenen Unterrichtseinheiten den Trägergemeinden gemäss Leistungsvereinbarung in Rechnung gestellt.
- Mietzinsberechnung, Anpassungen 7 Der Mietzins wird jährlich aufgrund der transparent ausgewiesenen effektiven Kosten neu berechnet. Eine zwingende Anpassung des Mietzinses erfolgt bei einer Veränderung des Kapitalzinssatzes.

Verpflichtung der Einwohnergemeinde Bolligen

- Art. 3**
- Projektierung und Bau 1 Die Einwohnergemeinde Bolligen beabsichtigt, bis Schuljahr 2019/20 auf Parzelle Bolligen Nr. 102 (Schulgelände OzE) ein Musikschulgebäude zu projektieren und zu erstellen. Die Investitionskosten belaufen sich gemäss grober Schätzung vom Dezember 2010 (revidiert 30.8.2016) der PBK AG, Zürich auf rund 4,5 Mio. Franken (exklusive Landanteile). Es wird ein Gesamtleistungswettbewerb mit **Zielkosten von Fr. 4'500'000.- (Design to Cost / DTC)** durchgeführt.
- Ausstattung 2 Die Ausstattung wird so weit möglich vom heutigen Standort am Fellmattweg 1 übernommen. Notwendige Neuanschaffungen werden im Rahmen des Budgets der Stiftung MS UWT getätigt.

Eigentumsverhältnisse	¹	Art. 4 Die Einwohnergemeinde Bolligen ist wie bereits am alten Standort Eigentümerin dieser Liegenschaft.
Eigentumswechsel	²	Bei Änderungen der Grundeigentumsverhältnisse übernimmt die neue Grundeigentümerschaft sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag.
Investitionsbeitrag / Investitionsfolgekosten (Abschreibungen)		Art. 5 Weder die übrigen Stiftergemeinden noch die Musikschule beteiligen sich direkt an den Investitionskosten für den Bau des neuen Musikschulhauses. Die Stiftergemeinden entrichten dafür einen kostendeckenden Mietzins (vgl. Anhang III).
Instandhaltung und Instandsetzung, Kostentragung		Art. 6 Als verantwortliche Eigentümerin hat die Einwohnergemeinde Bolligen grundsätzlich sämtliche Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (Ersatzinvestitionen) zu tragen. Ausgenommen davon sind die gemäss Mietrecht weiterverrechenbaren Nebenkosten für Reinigung, elektr. Energie, Heizung/Lüftung, Wasser, Abwasser, Kehricht, Klein-Reparaturen usw. (vgl. auch Art. 2 Abs. 4 und Anhang III).
Versicherungen		Art. 7 Die Einwohnergemeinde Bolligen ist verpflichtet, die üblichen Versicherungen (Feuer, Wasser, Haftpflicht etc.) abzuschliessen.

Inkrafttreten, Vertragsdauer, Ablauf, Vertragsverlängerung

Inkrafttreten	¹	Art. 8 Vorbehältlich der Zustimmung der zuständigen Organe (vgl. auch Art. 1) tritt dieser Vertrag mit dem Bezug der Liegenschaft, voraussichtlich per 1. August 2019 (Schuljahr 2019/2020), in Kraft.
Vertragsdauer, Ablauf	²	Dieser Vertrag wird auf eine feste Dauer von 33 Jahren , d.h. bis voraussichtlich 31. Juli 2052, abgeschlossen. Er läuft ohne Kündigung auf Ende der Vertragsdauer automatisch aus.
Vertragsverlängerung	³	Der Vertrag kann verlängert werden. Die Vertragsparteien verständigen sich rechtzeitig über die Modalitäten einer allfälligen Fortführung des Vertrags entsprechend den dazumaligen Rechts- und Interessenslagen.

Vertragsänderungen, Konfliktregelung

Vertragsänderungen	¹	Art. 9 Vertragsänderungen bedürfen der schriftlichen Form und der Unterzeichnung durch alle Vertragsparteien.
Konfliktsfall	²	Allfällige Differenzen zwischen den Vertragsparteien sind einvernehmlich beizulegen. Gerichtsstand ist Bern.

Bolligen, 15. Mai 2017

Gemeinderat Bolligen

Kathrin Zuber
Gemeindepräsidentin

Bernhard Rufer
Gemeindeschreiber

Ittigen,

Gemeinderat Ittigen

Marco Rupp
Gemeindepräsident

Annamarie Dick
Gemeindeschreiberin

Ostermundigen,

Gemeinderat Ostermundigen

Thomas Iten
Gemeindepräsident

Barbara Steudler
Gemeindeschreiberin

Stettlen,

Gemeinderat Stettlen

Lorenz Hess
Gemeindepräsident

Verena Zwahlen
Gemeindeschreiberin

Bolligen,

Stiftungsrat Musikschule Unteres Worblental

Rudolf Zimmermann
Präsident

Ruth Fürst
Sekretärin

Anhang I: Projektplan vom 31.10.2016
Anhang II: Raumprogramm vom 15.9.2016 inkl. Raumstandards
Anhang III: Mietzinsberechnung vom 16.9.2016

Neubau Musikschulhaus Bolligen – Mietzinsberechnung

Anhang III

		Ansatz	Fr.
Eckdaten			
Landbedarf m ² (Annahme)	1'000	100.-	100'000
Baukosten (geschätzt)			4'500'000
Nettofläche m ²	800		
Anzahl Musikzimmer	21		
Saal m ²	165		
Spezialzimmer m ²	80		
Abschreibung Baukosten in % auf 33 Jahre nach HRM2	3		
Mietzinsberechnung			
Kapitalzins Land	100'000.-	0.75%	750
Kapitalzins Baukosten / Gemeindefinanzierung 10 Jahre	4'500'000.-	0.75%	33'750
Unterhalt	4'500'000.-	0.50%	22'500
Verwaltung	4'500'000.-	0.25%	11'250
Risiko	4'500'000.-	0.50%	22'500
Abschreibung auf Baukosten	33 Jahre	3%	135'000
Nettomietzins			225'750
Nebenkosten pro Jahr (Annahme)			60'000
Bruttomietzins inkl. Nebenkosten			285'750

Mietzins pro m² und Jahr

800 m²

357.20

Bolligen, 15. Mai 2017

Gemeinderat Bolligen

Kathrin Zuber
Gemeindepräsidentin

Bernhard Rufer
Gemeindeschreiber

Ittigen,

Gemeinderat Ittigen

Marco Rupp
Gemeindepräsident

Annamarie Dick
Gemeindeschreiberin

Thomas Iten
Gemeindepräsident

Barbara Steudler
Gemeindeschreiberin

Stettlen,

Gemeinderat Stettlen

Lorenz Hess
Gemeindepräsident

Verena Zwahlen
Gemeindeschreiberin

Bolligen,

Stiftungsrat Musikschule Unteres Worblental

Rudolf Zimmermann
Präsident

Ruth Fürst
Sekretärin