



Einwohnergemeinde Rüti bei Büren

## Nutzungsvertrag

# Nutzungsvertrag SC Rüti bei Büren



## URNENBOTSCHAFT zu den Traktanden

- 4 Nutzungsvertrag Sportplatz SC Rüti – Einwohnergemeinde. Kündigung
- 5 Ausarbeitung neuer Nutzungsvertrag SC – Einwohnergemeinde. Kredit wiederkehrende Kosten Fr. 12'000.00

**Abstimmung vom 13. Juni 2021**

## **1 Einleitung**

Im Rahmen der ordentlichen Vertragsüberprüfung der Gemeinde, hat man festgestellt, dass der bestehende Nutzungsvertrag mit dem SC Rüti bei Büren aus dem Jahre 2008 stammt. In Folge dessen hat nun der Gemeinderat entschieden, diesen Vertrag zu kündigen. Mit dieser Kündigung bietet sich dem Gemeinderat und dem SC Rüti bei Büren, die wesentlichen Bestandteile neu zu beurteilen und zu verhandeln. Der neue Anschlussvertrag konnte in den letzten Wochen in Zusammenarbeit des SC und einer Delegation des Gemeinderates ausgearbeitet werden. Ein Entwurf liegt bei der Gemeinde auf. Dieser neue Vertrag wird auf beiden Seiten begrüsst und getragen.

## **2 Vertragsinhalte**

Durch die Ausarbeitung des neuen Vertrages mit dem Vorstand des SC Rüti bei Büren kristallisierte sich heraus, dass der SC weiterhin auf den jährlichen Unterstützungsbeitrag von CHF 12'000.00 angewiesen ist. Im Gegenzug übernimmt der SC die vollen Kosten der neuen Bewässerungsanlage und die Unterhalts- und Pflegekosten des Platzes. Im Vertrag wurde auch die Dauer und die Kündigungsfrist, den heutigen gesetzlichen Vorgaben, angepasst.

## **3 Kosten**

Durch den neuen Vertrag spart die Gemeinde die jährlich anfallenden Unterhaltsarbeiten, in der Höhe von CHF 6'000. Zudem können dadurch wertvolle Ressourcen der Gemeindenagestellten wieder der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

## 4 Ausgehandelte Vertragspunkte

Gegenstand	Neu	Alt
Jugendförderung	Der SC unterstützt die Jugendförderung.	'-
Trainingsplatz	Kein Vertragsbestandteil mehr	Grundstück HYGA, Vermittler Gemeinde.
Nebenkosten	Wasserkosten ab Hydrant zu Lasten der Gemeinde.  Pauschaler Stromkostenbeitrag für Bewässerungssystem CHF 300/Jahr.  Restliche Nebenkosten zu Lasten des SC.	Zu Lasten SC und zum Teil der Gemeinde.
Werbetafeln	max. 40 Tafeln mit Definition Aufhängeperimeter	Ungefähr 20
Dauer	12 Jahre	15 Jahre
Kündigung	3 Monate vor Ablauf, ansonsten stillschweigend 1 Jahr.	Verlängerung um 5 Jahre
Recht	Gesetzliche Anpassung des Gesetzgebers müssen berücksichtigt werden.	'-
Auflagen	Anliegende Anwohner sind bei einem geplanten Anlass zu informieren  Wasserbezugsort zur Bewässerung (Hydrantenbezeichnung)  Strombezugsort für das Bewässerungssystem	'-

Der Vertragsentwurf wird öffentlich aufgelegt. So wird den Bürger und Bürgerinnen nochmals die Möglichkeit gewährt sich zur Kreditkompetenz des Gemeinderates und zu den wiederkehrenden Kosten von CHF 12'000.00 zu äussern.

## **5 Bestehender Nutzungsvertrag** (welcher per 30.06.2023 gekündigt werden soll)

# **Nutzungsvertrag**

zwischen

**Einwohnergemeinde Rüti bei Büren**, handelnd durch den Gemeinderat,  
Bachstrasse 4, 3295 Rüti bei Büren

- nachfolgend „Gemeinde“ -

und

**SC Rüti bei Büren**, handelnd durch die statutarischen Organe, 3295 Rüti bei Büren

- nachfolgend „SC“ -

### **Präambel**

Die Parteien beabsichtigen, dass der beim Schulhaus gelegene Fussballplatz (inkl. Trainingsplatz) dem SC grundsätzlich zur Nutzung zugewiesen werden soll. Im Gegenzug soll der SC auch die Bewirtschaftung und den Unterhalt des Areals zu grossen Teilen übernehmen.

Der vorliegende Vertrag regelt die Rechte und Pflichten der Parteien in diesem Zusammenhang.

### **1. Vertragsgegenstand**

Gegenstand des vorliegenden Vertragsverhältnisses bildet der sich auf dem Schulgelände von Rüti bei Büren befindende Fussballplatz inkl. Trainingsplatz (nachfolgend zusammen „der Fussballplatz“). Der genaue Perimeter ist im beiliegenden Plan eingezeichnet.

Der Fussballplatz befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Diese überlässt den Fussballplatz dem SC zur Nutzung und Gebrauch, vorbehaltlich der Bestimmungen des vorliegenden Vertrages.

### **2. Übergabe des Vertragsgegenstandes**

Dem SC wird der Fussballplatz im heutigen Zustand übergeben. Allfällige Mängel sind in einem Übergabeprotokoll aufzunehmen.

### **3. Unterhalt**

Der SC verpflichtet sich, während der Dauer des vorliegenden Vertrages den ordentlichen Unterhalt des Fussballplatzes zu besorgen. Dieser Unterhalt ist mindestens im gleichen Umfang zu leisten, wie dies bisher getan wurde. Der SC ist dabei dazu ermächtigt, Sitzmäher und Unterhaltsgeräte nach seinen Bedürfnissen anzuschaffen.

Die Gemeinde beteiligt sich jährlich mit CHF 12'000.-- pauschal an den ordentlichen Unterhaltskosten. Die entsprechenden Zahlungen sind halbjährlich jeweils (1. Januar / 1. Juli) vorgängig in der Höhe von CHF 6'000.-- zu entrichten. Erstmals am 1. Juli 2008.

Dieser Betrag wird nach Massgabe des Landesindex der Konsumentenpreise alle 5 Jahre jeweils per 1. Januar angepasst. Für die Festlegung des neuen Betrages für das nächste Jahr ist der Stand des Landesindex der Konsumentenpreise am 30. September des laufenden Jahres massgebend. Als Basisindex gilt der Indexstand bei Vertragsbeginn (Index Mai 2000 = 100 Punkte).

Für den Fall, dass aufgrund ausserordentlicher Vorkommnisse und Schäden Unterhaltsarbeiten anstehen, welche den ordentlichen Unterhalt übersteigen, werden sich die Parteien im entsprechenden Zeitpunkt über die Kostentragung für diese Unterhaltsarbeiten einigen.

Vorbehalten bleiben Schäden aufgrund unsachgemässer Behandlung/Nutzung durch den SC Rüti.

#### **4. Nebenkosten**

Die Sportplatzbewässerung geht zu Lasten der Gemeinde Rüti (siehe auch Punkt 5). Sämtliche weitere Nebenkosten übernimmt der SC Rüti.

#### **5. Rechte des SC**

Der SC erhält das Recht, den Fussballplatz für seine Trainings, Spiele und weiteren Anlässe (z.B. Grümpelturnier) zu nutzen.

Die Sportplatzbewässerung erfolgt im Auftrag des SC Rüti durch den Schulhausabwart. Der SC Rüti wird ermächtigt, über den Zeitpunkt der Platzbewässerung zu entscheiden. Der Auftrag hat jeweils frühzeitig, mind. 2 Tage vorher, zu erfolgen.

Ausdrücklich vorbehalten bleiben die Bestimmungen Art. 9 und Art. 10 des Wasserversorgungsreglementes vom 26. Sept. 2002.

#### **6. Gebrauch, Erneuerung und Änderungen am Vertragsgegenstand durch den SC**

Der SC hat den Fussballplatz sorgfältig zu gebrauchen.

Der SC kann Erneuerungen, Änderungen und Zusatzinstallationen am Fussballplatz nur vornehmen, wenn die Gemeinde vorgängig schriftlich zugestimmt hat.

Die Gemeinde nimmt die folgenden baulichen Massnahmen durch den SC zur Kenntnis und stimmt ihnen (unter Vorbehalt allfälliger Baubewilligungen) mit der Vertragsunterzeichnung zu:

- Die das Hauptspielfeld umrahmenden Zäune dürfen auf den beiden Breitseiten hinter den Toren angemessen erhöht werden. In diesem Bereich dürfen auch Werbetafeln (Einheitsgrösse 200 x 90 cm) angebracht werden.
- Errichten zweier Trainerbänke mit Dachwerbung.
- Errichten einer Leerleitung für eine allfällige Beleuchtung des Fussballplatzes (die Beleuchtung selber ist im heutigen Zeitpunkt noch nicht vorgesehen).
- Erstellen einer Zuschauerabschrankung auf der südlichen Längsseite des Hauptspielfeldes mit Werbetafeln (Einheitsgrösse 200 x 90 cm).
- Insgesamt werden ca. 20 Werbetafeln errichtet werden.

Bei der Beendigung des Vertragsverhältnisses kann der SC die obenstehenden baulichen Massnahmen wieder entfernen und für eigene Zwecke weiterverwenden. Betreffend die

Werbetafeln, die Trainerbänke und die Zuschauerabschrankung kann auch die Gemeinde eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen.

## **7. Einschränkungen und Auflagen**

Alkohol-, Tabak- und sexistische Werbung sind verboten.

Für die von ihm organisierten Anlässe hat der SC dafür zu sorgen, dass die Parkordnung und die Nachtruhe sowie weitere gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden. Ein- und Ausfahrten der Anwohner sind zu beachten und in die Parkordnung einzubeziehen.

## **8. Rechte der Gemeinde**

Die Gemeinde hat das Recht, den Fussballplatz während der ordentlichen Schulzeit und im Rahmen von Anlässen, welche von der Gemeinde organisiert werden, zu nutzen.

Zusätzliche Nutzung im Rahmen von Anlässen, welche von Gemeindeinteresse sind, hat in Absprache mit dem SC zu erfolgen.

## **9. Bewilligungen**

Der SC ist dafür verantwortlich, dass sämtliche Bewilligungen, welche für die Durchführung seiner Anlässe erforderlich sind, vorliegen. Sämtliche Kosten übernimmt der SC Rütli.

## **10. Dauer und Kündigung**

Der vorliegende Vertrag tritt am 1. Juli 2008 in Kraft. Er gilt für eine feste Dauer von 15 Jahren. Anschliessend wird er jeweils um fünf Jahre verlängert, sofern er nicht von einer der Parteien unter Einhaltung einer Frist von 2 Jahren auf das Ende einer solchen Laufdauer gekündigt wird, erstmals per 30. Juni 2023.

Die Kündigung ist der anderen Partei mittels eingeschriebenem Brief zuzustellen.

## **11. Rückgabe des Vertragsgegenstandes**

Der Vertragsgegenstand ist der Gemeinde am Tage der Beendigung des Vertragsverhältnisses im Zustand zurückzugeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt, unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnutzung.

Bei der Beendigung des Vertragsverhältnisses kann der SC bauliche Massnahmen wieder entfernen und für eigene Zwecke weiterverwenden. Die Gemeinde kann die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Ein allfälliger Mehrwert wird nicht entschädigt.

## **12. Absichtserklärung**

Der SC Rütli beabsichtigt, in einer zweiten Phase die Erstellung eines neuen Trainingsplatzes sowie die Erstellung von zusätzlichen Parkplätzen. Ein Kostenverteiler ist zu definieren.

## **13. Ungültigkeit**

Sollte sich eine Bestimmung dieses Vertrages als ungültig herausstellen, bleiben die anderen Bestimmungen in ihrer Wirkung unberührt. Die ungültige Bestimmung soll durch eine andere ersetzt werden, welche dem Sinn und Zweck der ungültigen Bestimmung am ehesten entspricht.

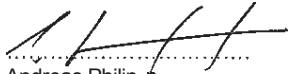
## 14. Änderungen

Sämtliche Änderungen und Ergänzungen des vorliegenden Vertrages sind nur gültig, wenn sie in schriftlicher Form abgefasst sind, ausdrücklich zum Bestandteil dieses Vertrages erklärt werden und von beiden Parteien unterzeichnet sind.

Dieser Vertrag wird in zwei Exemplaren erstellt; je ein Exemplar ist für die Parteien bestimmt.

Rüti, 2008

Einwohnergemeinde Rüti bei Büren  
Der Präsident:

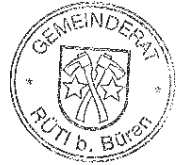


Andreas Philip p

Die Sekretärin:

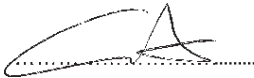


Monika Stozter



Rüti, 2008

SC Rüti bei Büren



.....

## 6 Entwurf neuer Nutzungsvertrag ab 01.07.2023

### Nutzungsvertrag

zwischen

**Einwohnergemeinde Rüti bei Büren**, handelnd durch den Gemeinderat,  
Bachstrasse 4, 3295 Rüti bei Büren - nachfolgend «Gemeinde»

und

SC Rüti bei Büren, handelnd durch die statutarischen Organe,  
Postfach 15, 3294 Büren an der Aare - nachfolgend «SC»

#### Präambel

Die Parteien beabsichtigen, dass der beim Schulhaus gelegene Fussballplatz dem SC grundsätzlich zur Nutzung zugewiesen werden soll. Im Gegenzug wird der SC die Bewirtschaftung und den Unterhalt des Areals übernehmen. Der vorliegende Vertrag regelt die Rechte und Pflichten der Parteien in diesem Zusammenhang. Die Gemeinde und der SC unterstützt die Jugendförderung.

#### 1. Vertragsgegenstand

Gegenstand des vorliegenden Vertragsverhältnisses bildet der sich auf dem Schulgebäude von Rüti bei Büren befindende Fussballplatz. Der genaue Perimeter ist im beiliegenden Plan A (siehe Anhang) eingezeichnet.

Der Fussballplatz befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Diese überlässt den Fussballplatz dem SC zur Nutzung und Gebrauch, vorbehaltlich der Bestimmungen des vorliegenden Vertrags.

#### 2. Übergabe des Vertragsgegenstandes

Dem SC wird der Fussballplatz im heutigen Zustand übergeben.

#### 3. Unterhalt

Der SC verpflichtet sich, während der Dauer des vorliegenden Vertrags den ordentlichen Unterhalt des Fussballplatzes zu besorgen. Der SC stellt die dafür benötigten Personalressourcen. Der SC ist dabei dazu ermächtigt, Sitzmäher und Unterhaltsgeräte nach seinen Bedürfnissen und zu seinen Lasten anzuschaffen. Die Gemeinde stellt den normalen Rasenmäher vom Schulhaus, für das Mähen des Bordes, dem SC zur Verfügung.

Die Gemeinde beteiligt sich jährlich mit CHF 12'000.- pauschal an den ordentlichen Unterhaltskosten. Die entsprechenden Zahlungen sind halbjährlich (01. Januar und 01. Juli) vorgängig in der Höhe von CHF 6'000.- zu entrichten.

Für den Fall, dass aufgrund ausserordentlicher Vorkommnisse (Elementarschaden, Schäden durch Dritte) und Schäden Unterhaltsarbeiten anstehen, welche den ordentlichen Unterhalt übersteigen, werden sich die Parteien im entsprechenden Zeitpunkt über die Kostentragung für diese Unterhaltsarbeiten einigen. Ausführungen dürfen nur in Absprache und den entsprechenden Offerten ausgeführt werden, dazu muss der Gemeinderat sein Einverständnis geben. Sollten Ausführungen ohne Genehmigung des Gemeinderates vorgenommen worden sein (d. h. Ausführung vor Informationen an GR) gehen diesen Kosten zu Lasten des SC. Vorbehalten bleiben Schäden aufgrund unsachgemässer Behandlung und/oder Nutzung durch den SC.

#### 4. Nebenkosten

Die Wasserkosten, ab Hydrant (Anhang B), für die Sportplatzbewässerung geht zu Lasten der Gemeinde. Die Gemeinde beteiligt sich jährlich mit CHF 300 an den Stromkosten zur Bewässerung. Der Strombezugsort muss dabei auf dem Grundstück des SC sein. Diese Kosten werden erst fällig,



bei einer in Betriebnahme des Bewässerungssystems. Sämtliche weitere Nebenkosten übernimmt der SC. Sollte die Bewässerungsanlage, bei In Kraft treten dieses neuen Vertrages ab 01. Juli .2023, nicht in Betrieb sein, wird der SC ab dem 01. Juli 2023 für die Bewässerung die nötigen Personal- und Finanzkosten übernehmen.

## **5. Rechte des SC**

Der SC erhält das Recht, den Fussballplatz für seine Trainings, Spiele und weitere Anlässe zu nutzen.

## **6. Gebrauch, Erneuerung und Änderungen am Vertragsgegenstand durch den SC**

Der SC hat den Fussballplatz sorgfältig zu gebrauchen. Der SC kann Erneuerungen, Änderungen und Zusatzinstallationen am Fussballplatz nur vornehmen, wenn die Gemeinde vorgängig schriftlich zugestimmt hat.

Die Gemeinde nimmt die folgenden baulichen Massnahmen durch den SC zur Kenntnis und stimmt ihnen (unter Vorbehalt allfälliger Baubewilligungen) mit der Vertragsunterzeichnung zu:

- Errichten und installieren einer Bewässerungsanlage inkl. Druckpumpe.
- Der SC erhält das Recht, maximal 40 Werbetafeln (Einheitsgrösse 200x90cm) zu errichten. Der genaue Standort der Werbetafeln ist im Anhang C ersichtlich.

Falls sich die gesetzlichen Vorgaben ändern (z.B. Gemeinde, Kanton, Bund) muss dies der entsprechenden Rechtsgebung angepasst werden.

Bei der Beendigung des Vertragsverhältnisses kann der SC die obenstehenden baulichen Massnahmen wieder entfernen und für eigene Zwecke weiterverwenden. Betreffend die Werbetafeln, die Trainerbänke und die Zuschauerabschrankung kann auch die Gemeinde eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen.

## **7. Einschränkungen und Auflagen**

Alkohol-, Tabak- sowie diskriminierende Werbung sind verboten.

Für die vom SC organisierten Anlässe hat der SC dafür zu sorgen, dass die Parkordnung und die Nachtruhe sowie weitere gesetzliche Vorschriften eingehalten werden. Ein- und Ausfahrten der Anwohner sind zu beachten und die Parkordnung einzubeziehen. Die anliegenden Anwohner (Anhang D) sind vor einem geplanten Anlass (ausserhalb des Spielbetriebes) schriftlich (z.B. Mitteilungsblatt in den Briefkasten) zu informieren.

## **8. Rechte der Gemeinde**

Die Gemeinde hat das Recht, den Fussballplatz während der ordentlichen Schulzeit und im Rahmen von Anlässen, welche von der Gemeinde organisiert werden, zu nutzen.

Zusätzliche Nutzung im Rahmen von Anlässen, welche von Gemeindeinteresse sind, hat in Absprache mit dem SC zu erfolgen.

## **9. Bewilligungen**

Der SC ist dafür verantwortlich, dass sämtliche Bewilligungen, welche für die Durchführung seiner Anlässe erforderlich sind, vorliegen. Sämtliche Kosten für diese Bewilligungen übernimmt der SC.

## **10. Dauer und Kündigung**

Der vorliegende Vertrag tritt am 1. Juli 2023 in Kraft. Er gilt für eine feste Dauer von 12 Jahren. Nach Ablauf verlängert sich der Vertrag jeweils um 1 Jahr, wenn er nicht von einem Vertragspartner spätestens 3 Monate vor Ablauf der Frist schriftlich gekündigt wird. Der Vertrag kann erstmals per 30. Juni 2035 gekündigt werden.

## 11. Rückgabe des Vertragsgegenstandes

Der Vertragsgegenstand ist der Gemeinde am Tage der Beendigung des Vertragsverhältnisses im Zustand zurückzugeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt, unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnutzung.

## 12. Ungültigkeit

Sollte sich eine Bestimmung dieses Vertrags als ungültig herausstellen, bleiben die anderen Bestimmungen in ihrer Wirkung unberührt. Die ungültige Bestimmung soll durch eine andere ersetzt werden, welche dem Sinn und Zweck der ungültigen Bestimmung am ehesten entspricht, dabei sind immer zwingend die gesetzlichen Vorgaben anzuwenden.

## 13. Änderungen

Sämtliche Änderung und Ergänzungen des vorliegenden Vertrags sind nur gültig, wenn sie in schriftlicher Form abgefasst sind, ausdrücklich zum Bestandteil dieses Vertrages erklärt werden und von beiden Parteien unterzeichnet sind.

Dieser Vertrag wird in zwei Exemplaren erstellt; je ein Exemplar ist für die beiden Parteien bestimmt.

Rüti bei Büren, Datum

### Einwohnergemeinde Rüti bei Büren

Der Präsident:

Die Gemeindegeschreiberin:

\_\_\_\_\_  
Theo Bösiger

\_\_\_\_\_  
Kathrin Jenni

### SC Rüti bei Büren

Der Präsident:

Der Sekretär:

\_\_\_\_\_  
Aldo Imperiali

\_\_\_\_\_  
Micha Kuchen

## 14. Anhänge

Anhang A: Plan mit Umfang des Vertragsgegenstandes

Anhang B: Wasserbezugsort ab Hydrant

Anhang C: Standort der Werbetafeln

Anhang D: Anwohner

## **7 Anträge des Gemeinderates**

### **4 Nutzungsvertrag Sportplatz SC Rüti – Einwohnergemeinde. Kündigung**

#### Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat stellt dem Souverän den Antrag die Kündigung des Nutzungsvertrages betreffend Sportplatz zu genehmigen.

### **5 Ausarbeitung neuer Nutzungsvertrag SC – Einwohnergemeinde. Kredit wiederkehrende Kosten Fr. 12'000.00**

#### Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat stellt dem Souverän den Antrag den Kredit für die wiederkehrenden Kosten von Fr. 12'000.00 pro Jahr zu genehmigen, damit der Gemeinderat den neuen Nutzungsvertrag mit dem Sportclub Rüti bei Büren ausarbeiten kann.

