Verordnung über die Miete von Schulanlagen

Vom 5. Juli 2011 (Stand 1. August 2011)

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft, gestützt auf § 102 des Bildungsgesetzes vom 6. Juni 2002[1)], beschliesst:

1 Allgemeines

§ 1 Geltungsbereich

[1] Diese Verordnung regelt die Mietverhältnisse von Schulanlagen insbesondere zwischen Kanton und Gemeinden.

[2] Soweit diese Verordnung keine Regelungen enthält, gelten sinngemäss die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts über den Mietvertrag.

§ 2 Begriffe

[1] Schulanlagen sind die Gesamtheit der Gebäude, der Umgebung bestehend aus Pausen- und Grünflächen, der Aussensportanlagen sowie die zugehörige Fahrnis.

[2] Schulgebäude sind Gebäude für den geistigen Unterricht, deren unmittelbare Umgebung bestehend aus Pausen- und Grünflächen sowie die dazugehörige Fahrnis.

[3] Schulräume sind Klassen- und Spezialunterrichtsräume.

[4] Sportanlagen sind Gebäude für den physischen Unterricht, deren unmittelbare Umgebung sowie die dazugehörige Fahrnis.

[5] Aussensportanlagen sind insbesondere Rasenspielfelder, Weitsprung-, Weitwurf- und Kugelstossanlagen, Allwetterspielfelder, Laufbahnen, Kunstrasenspielfelder, Sand-Volleyballfelder sowie die jeweilig dazugehörige Fahrnis.

[6] Das Mietverhältnis wird je nach Grad des Innenausbaus und der Ausstattung unterschieden in die drei Kategorien Vollmiete inkl. lose Ausstattung, Vollmiete, und Rohmiete (d.h. die Mietsache umfasst lediglich den Rohbau bestehend aus der Gebäudestruktur und der Gebäudehülle) gemäss Anhang 1 bis 3.

1) GS 34.637, SGS 640

*** Änderungstabellen am Schluss des Erlasses**

§ 3 Nutzungszweck und Nutzungszeiten

[1] Schulanlagen sind primär für schulische Zwecke zu nutzen. Diese umfassen den ordentlichen und ausserordentlichen Schulbetrieb im Rahmen der vorgegebenen Lehrpläne und erfolgen in der Regel von Montag bis Freitag von 7.30 Uhr bis 18.00 Uhr.

[2] Werden Schulanlagen oder Teile von diesen nicht für schulische Zwecke genutzt, können sie für ausserschulische Zwecke genutzt werden.

2 Schulische Nutzung

§ 4 Gegenstand der Miete

[1] Gegenstand der Miete kann sein:

a. ein Schulgebäude als Ganzes;
b. ein Klassenraum oder mehrere Klassenräume inklusive Nebenräume;
c. ein Spezialunterrichtsraum oder mehrere Spezialunterrichtsräume inklusive Nebenräume;
d. eine Sportanlage oder mehrere Sportanlagen;
e. eine Aussensportanlage oder mehrere Aussensportanlagen.

§ 5 Nutzungsarten

[1] Ist die Mietsache ein Schulgebäude, ein Klassenraum oder mehrere Klassenräume sind folgende Nutzungsarten möglich:

a. eine vollzeitliche Vollnutzung, wenn das Schulgebäude als Ganzes zu 17 oder mehr Wochenlektionen belegt ist;
b. eine vollzeitliche Teilnutzung, wenn mindestens ein Klassenraum zu 17 oder mehr Wochenlektionen belegt ist;
c. eine teilzeitliche Nutzung, wenn mindestens ein Klassenraum zu weniger als 17 Wochenlektionen belegt ist.

[2] Ist die Mietsache eine Sport- oder Aussensportanlage oder ein Spezialunterrichtsraum, liegt immer eine teilzeitliche Nutzung vor.

§ 6 Umfang der Nutzungsrechte

[1] Bei vollzeitlicher Nutzung berechtigt die Miete der Hauptsache zur umfassenden Mitnutzung der Spezialräume und sämtlicher Allgemeinflächen im Schulgebäude wie Pausengänge, WC-Anlagen, Lehrerarbeits- und Aufenthaltsräume, Bibliothek, Mehrzweckraum, Aula, Nebennutzräume, Pausenplätze, Veloparkplätze.

[2] Bei teilzeitlicher Nutzung berechtigt die Miete der Hauptsache zur Mitnutzung der Nebennutzflächen, Gang- und Pausenflächen, sowie Veloparkplätze.

§ 7 Vertragsbedingungen

[1] Das Mietverhältnis ist in der Regel unbefristet.

[2] Der Beginn des Mietverhältnisses ist in der Regel auf den 1. August festzulegen.

[3] Die Kündigungsfrist beträgt vorbehältlich anderweitiger Vereinbarung 12 Monate, jeweils auf ein Schulsemesterende.

[4] Der Mietzins ist vorschüssig vierteljährlich geschuldet.

[5] Die Mietzinse in dieser Verordnung verstehen sich inklusive einer allfälligen gesetzlich geschuldeten Mehrwertsteuer.

§ 8 Parameter für die Mietzinsberechnung

[1] Der Mietwert (MW) eines Gebäudes basiert auf den Kapital- und Bewirtschaftungskosten des Gebäudes und beinhaltet den Erstellungs-, Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungs- sowie Betriebsaufwand. Er wird genähert ermittelt aus dem zugehörigen Gebäudeversicherungswert und dem Kapitalisierungssatz (KS) gemäss Absatz 2.

[2] Der Kapitalisierungssatz (KS) setzt sich zusammen aus dem um ein Prozent geminderten Eidgenössischen Referenzzinssatz, dem Verwaltungszinssatz von 0.25%, dem Instandhaltungs- und Instandsetzungszinssatz von 2.00% und dem Betriebszinssatz von 1.80%.

[3] Die Belegungs-Quotienten (QB) bilden sich:

a. bei vollzeitlicher Nutzung: durch den Quotienten aus der Anzahl gemieteter Klassenräume und der maximalen Anzahl Klassenräume des Schulgebäudes (B / BMAX);

b. bei teilzeitlicher Nutzung: durch den Quotienten der Wochenlektionen und dem Wochenlektionen-Richtwert (WL / WLRW).

[4] Der Wochenlektionen-Richtwert (WLRW) pro Raumart entspricht:

a. 34 Lektionen für Klassenraum, Halbklassenzimmer, Gruppenarbeitsräume und Mehrzweckraum;

b. 34 Lektionen für Spezialunterrichtsräume wie Naturkunde, Bildnerisches Gestalten, Textiles Gestalten und Werken, Musikzimmer und Aula;

c. 40 Lektionen für Hauswirtschaftsräume;

d. 40 Lektionen für Sporthallen.

[5] Der Zustands-Quotient (QZ)des Gebäudes wird aus dem Verhältnis des durchschnittlichen Zeitwertes aller massgebenden Bauteile zum Neuwert gemäss Verordnung über den Erwerb und die Entflechtung der Eigentumsverhältnisse von Schulbauten gebildet (Z(m) / NW) und findet Anwendung für alle Mietverhältnisse gemäss § 2 Absatz 7 und Nutzungsarten gemäss § 5. Massgebende Bauteile zur Festlegung des Zustands-Quotienten für Mietverhältnisse sind die komfortbeeinflussenden Elemente wie Fenster, Elektrostark- und Schwachstromanlagen, Wärmeverteilung, Lüftungsverteilung, Sanitäranlagen, Innenausbausubstanz, Innenausbauoberflächen und die Ausstattung.

[6] Der Mietflächen-Quotient (QM) wird für alle Nutzungen aus dem Verhältnis zwischen Hauptnutzflächen der spezifischen Mietfläche und der Hauptnutzflächen des gesamten Gebäudes (HNFMF / HNFGEB) errechnet.

[7] Der Raumqualitätsfaktor (FR) für Vollmiete inkl. lose Ausstattung gemäss Anhang 1 wird wie folgt festgelegt:

a. 0.25 bei Lager- und Schutzraum, Einstell- und Technikraum;
b. 1.10 bei Klassenraum, Sporthalle, Aula und Bibliotheken sowie Arbeitsplätzen für Lehrpersonen und Verwaltung
c. 1.25 bei Spezialunterrichtsräumen wie Mehrzweckraum, Unterrichtsraum für Bildnerisches Gestalten, Unterrichtsraum für Textiles Gestalten und Werken, Musikzimmer sowie Raum für Internet- und Kommunikationstechnologie;
d. 1.50 bei Spezialunterrichtsräumen wie Unterrichtsraum für Naturkunde (voll ausgestattet) und Schulküche.

[8] Der Raumqualitätsfaktor (QR) für die Kategorie Vollmiete gemäss Anhang 2 wird jeweils um 0.10 reduziert.

[9] Der Raumqualitätsfaktor (QR) für die Kategorie Rohmiete gemäss Anhang 3 beträgt generell 0.25.

§ 9 Festsetzung des Zustands-Quotienten bei Uneinigkeit

[1] Bei Uneinigkeit über die Festlegung des Zustands-Quotienten setzt diesen eine von der Bau- und Umweltschutzdirektion und der betroffenen Gemeinde eingesetzte, paritätische Gruppe von Baufachleuten fest.

[2] Die Parteien teilen sich allfällige Bestimmungskosten.

§ 10 Mietzinsberechnung für Schulgebäude, Schulräume und Sportanlagen

[1] Bei vollzeitlicher Nutzung eines Schulgebäudes setzt sich der Jahresmietpreis zusammen aus dem Mietwert, multipliziert mit dem Belegungs-Quotienten auf Grund des Klassenbedarfs und dem Zustands-Quotienten des Mietobjekts. Dabei kommt folgende Formel zur Anwendung: [Mietpreis = MW x (B / BMAX) x (Z(m) / NW)]

[2] Bei teilzeitlicher Nutzug von Klassen- und Spezialunterrichtsräumen, sowie Sportanlagen setzt sich der Jahresmietpreis zusammen aus dem Mietwert, multipliziert mit dem Belegungs-Quotienten auf Grund der Wochenlektionen, dem Zustands-Quotienten des Gebäudes, dem Mietflächen-Quotienten und dem Raumqualitätsfaktor. Dabei kommt folgende Formel zur Anwendung: [Mietpreis = MW x (WL / WL Rw) x (Z(m) / NW) x (HNFMF / HNF GEB) x QR]

[3] Liegt ausnahmsweise in einem Schulgebäude oder in einer Sportanlage eine Rohmiete vor und hat der Mieter den Innenausbau mieterspezifisch auf eigene Kosten erstellt, so setzt sich der Jahresmietpreis zusammen aus dem Mietwert ohne Berücksichtigung des Betriebszinssatzes, multipliziert mit dem Mietflächen-Quotienten und dem Raumqualitätsfaktor. Dabei kommt folgende Formel zur Anwendung: [Mietpreis = MW x (HNFMF / HNF GEB) x QR].

[4] Die Höhe des Mietzinses für Schulgebäude, Schulräume und Sportanlagen wird bei Abschluss des Mietvertrages anhand der aktuellen Mietzinsparameter ermittelt. Der Mietwert eines Gebäudes wird alle fünf Jahre an die aktuellen Mietzinsparameter angepasst.

[5] Bei wertvermehrenden Investitionen im Umfang von mehr als 5 Prozent des Neuwertes erfolgt eine frühzeitige Anpassung des Mietzinses auf den nächsten 1. August durch Anpassung des Zustand-Quotienten.

§ 11 Mietzinsberechnung für Aussensportanlagen

[1] Für die voll-oder teilzeitliche schulische Nutzung von Aussensportanlagen werden folgende jährlichen Pauschalen verrechnet:

a. Rasenspielfeld: 3'100 Fr.
b. Kunstrasenfeld: 6'000 Fr.
c. Allwetterplatz: 1'000 Fr.
d. Laufbahnen (4 Bahnen): 1'500 Fr.
e. Wurf-, Sprung-, Stossanlagen (gesamthaft): 800 Fr.
f. Beach-Volleyball: 600 Fr.

[2] Diese Pauschalen sind je gemietetem Anlageteil zu bezahlen.

[3] Die Pauschalen basieren auf einem Drittel der genäherten, jährlichen Betriebskosten. Massgebliche Kriterien für deren Bestimmung sind Lohn- und Materialkosten sowie der Zeitaufwand des Unterhaltpersonals.

[4] Die Pauschalen werden von einer vom Regierungsrat und dem Verband Basellandschaftlicher Gemeinden eingesetzten, paritätischen Gruppe von Baufachleuten im Abstand von jeweils fünf Jahren überprüft und gegebenenfalls vom Regierungsrat angepasst. In jedem Fall kommt eine Anpassung an die Teuerung gemäss § 102a Absatz 2 Bildungsgesetz zur Anwendung.

§ 12 Mietzinsberechnung für Schwimmhallen

[1] Für die teilzeitliche schulische Nutzung von Schwimmhallen der Gemeinden werden folgende jährlichen Pauschalen verrechnet:

a. Klasse pro Lektion: 80 Fr.

b. Klasse pro Schulsemester: 1'560 Fr.

c. Klasse pro Schuljahr: 3'120 Fr.

[2] Die Höhe der Pauschalen wird in sinngemässer Anwendung von § 11 Absatz 4 angepasst.

§ 13 Mietzinsberechnung für PW-Parkplätze

[1] Sollen Parkplätze einer Schulanlage zur Mietsache werden, so verständigen sich die Parteien über die Höhe des Mietzinses.

§ 14 Bewirtschaftung und Unterhalt

[1] Die jeweiligen Zuständigkeiten von Mieter und Vermieter für die Bewirtschaftung und den Unterhalt der Mietsachen richten sich je nach Mietkategorie anhand der Anhänge 1, 2 oder 3.

[2] Die Betriebsnebenkosten für Heizung und Warmwasser, Strom und Telefon, Wasser- und Abwasser können, wo zuweisende Messvorrichtungen für die Mietsache vorhanden sind, nach effektivem Aufwand verrechnet werden. Der Betriebszinssatz gemäss § 8 Absatz 2 für den pauschalen Betriebsaufwand verringert sich anteilig:

a. um 0.25 Prozentpunkte für Heizung und Warmwasser;

b. um 0.15 Prozentpunkte für Elektrizität und Telefonie;

c. um 0.05 Prozentpunkte für Wasser- und Abwasser.

3 Ausserschulische Nutzung der im Eigentum des Kantons stehenden Schulanlagen

§ 15 Nutzungsumfang und Entschädigungspflicht

[1] Der Kanton bestimmt den Nutzungsumfang für die ausserschulische Nutzung seiner Schulanlagen. Diese umfasst in der Regel Schulräume, Lager- und Schutzräume, Einstell- und Technikräume, Sportanlagen und Aussensportanlagen.

[2] Der Kanton kann Dritten und Gemeinden gegen angemessene Entschädigung freistehende Räumlichkeiten zur Verfügung stellen.

[3] Von der Entschädigungspflicht ausgenommen ist die Nutzung von öffentlichen Schutzräumen in Einsatzbereitschaft sowie von Schutzanlagen, welche im kantonalen Register des Katastrophenschutzes eingetragen sind.

[4] Schutzräume und Schutzanlagen in Sekundarschulanlagen gelten solange als von den Standortgemeinden erstellte Anlagen gemäss § 36 Absatz d des Gesetzes über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz im Kanton Basel-Landschaft, bis das zuständige Amt eine Bewilligung zur dauernden zivilschutzfremden Nutzung erteilt. Mit der Bewilligungserteilung entfällt das Bestimmungsrecht und Unterhaltspflicht der Standortgemeinden.

[5] Der Kanton erlässt für die ausserschulische Nutzung seiner Schulanlagen eine Benützungs- und Gebührenordnung.

§ 16 Nutzungsarten

[1] Die ausserschulische Nutzung kann als teilzeitliche Vollnutzung oder als teilzeitliche Teilnutzung erfolgen.

[2] Sie kann sowohl kommerziell als auch nicht kommerziell sein.

[3] Aussensportanlagen dürfen nur mit Zustimmung des Kantons zweckentfremdet genutzt werden.

§ 17 Ausserschulische Nutzung der im Eigentum des Kantons stehenden Schulanlagen durch Dritte

[1] Vereine und Private können die Nutzung von freistehenden Räumlichkeiten beim Kanton gegen Entrichtung einer Benutzungsgebühr beantragen.

§ 18 Ausserschulische Nutzung der im Eigentum des Kantons stehenden Sekundarschulanlagen durch Standortgemeinden

[1] Die Standortgemeinden haben gegen eine pauschale Aufwandentschädigung ein exklusives Nutzungsrecht an den vom Kanton gemäss § 15 Absatz 1 zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten und Anlagen.

[2] Sie bestimmen im Rahmen ihrer Bedürfnisse für jeweils ein Schuljahr den Umfang der Räume und Anlagen, welche sie nutzen wollen. Sie verpflichten sich zur Koordination der Nutzungsbelegung, wobei die Schulnutzung bei der Jahresterminzuteilung vorrangig berücksichtigt wird.

[3] Sie erteilen Bewilligungen für die Nutzungsbelegung der von ihr vorbestimmten Räumlichkeiten und Anlagen.

[4] Sie stellen an Wochenenden für die von ihnen vorbestimmten Räumlichkeiten und Anlagen die Hauswartung, Reinigung und das Verbrauchsmaterial sicher.

[5] Sie entrichten dem Kanton für die vorbestimmten Räume und Anlagen eine jährliche, pauschale Aufwandentschädigung für Betriebsnebenkosten wie Strom, Heizung und Warmwasser. Diese beträgt für Klassen- und Spezialunterrichtsräume jährlich 15 Fr. pro Quadratmeter beanspruchter Hauptnutzfläche, für Sportanlagen jährlich 5 Fr. pro Quadratmeter beanspruchter Hauptnutzfläche. Für die Nutzung von Aussensportanlagen ist keine Aufwandentschädigung zu entrichten.

[6] Die Höhe der Aufwandentschädigung wird in sinngemässer Anwendung von [[§ 11 Absatz 4v überprüft und an die Teuerung angepasst.

[7] Änderungen im Mietumfang sind dem Kanton von den Standortgemeinden bis am 31. Januar für das nachfolgende Schuljahr zu melden.

[8] Die Standortgemeinden stellen sicher, dass die Anforderungen des Kantons für die ausserschulische Nutzung seiner Räumlichkeiten und Anlagen auf die Bewilligungsinhaber überbunden werden.

4 Schlussbestimmungen

§ 19 Inkrafttreten

[1] Diese Verordnung tritt am 1. August 2011 in Kraft.

Änderungstabelle - Nach Beschlussdatum

Beschlussdatum	Inkraft seit	Element	Wirkung	Publiziert mit
05.07.2011	01.08.2011	Erlass	Erstfassung	GS 37.0607

Änderungstabelle - Nach Paragraf

Element	Beschlussdatum	Inkraft seit	Wirkung	Publiziert mit
Erlass	05.07.2011	01.08.2011	Erstfassung	GS 37.0607