

H6

# **PACHT- UND LEISTUNGSVERTRAG**

---

**zwischen**

**Gemeinde Wallisellen  
8304 Wallisellen  
handelnd durch den Gemeinderat  
(nachfolgend bezeichnet als "Verpächterin")**

**und**

**SAGW Sportanlagen AG Wallisellen  
Alte Winterthurerstr. 62  
8304 Wallisellen  
(nachfolgend bezeichnet als "Pächterin")**

**betreffend**

**Abgeltung der gemeinwirtschaftlichen Leistungen sowie der  
pachtweisen Uebernahme der Liegenschaften Hallenbad, Freibad,  
Sport- und Erholungszentrum**

*1.1.1.1*

*Reu*

*R2*

## A. Präambel

Gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 19. März 1998 überträgt die Verpächterin die operative Führung des Hallen- und Freibades sowie des Sport- und Erholungszentrums an die Pächterin. Dieser Vertrag legt die gemeinwirtschaftlichen Leistungen der Pächterin und die Rahmenbedingungen, nach welchen sie diese zu erbringen hat fest, sowie die durch die Verpächterin dafür zu leistende Abgeltung. Andererseits wird definiert, zu welchen Bedingungen die Pächterin die für die Auftragserfüllung notwendigen Liegenschaften bewirtschaftet.

Bei der Pächterin handelt es sich um eine gemischtwirtschaftliche Aktiengesellschaft, in der die Verpächterin die Mehrheit des Verwaltungsrates stellt. Aufgrund dieser Ausgangslage wird bewusst darauf verzichtet, einen Leistungsauftrag zu formulieren, welcher sämtliche Details regelt. Vielmehr sollen die von der Verpächterin portierten Organe der Pächterin die Möglichkeit haben, situativ im Sinne der Verpächterin zu entscheiden und zu handeln.

## B. Pachtobjekt

### B1. Beschreibung des Pachtobjektes

- Beschreibung der Pachtobjekte (Anhang I)
- Grundbuchauszug (Anhang II)
- Schätzungsanzeigen Kt. Gebäudeversicherung (Anhang III)
- 2 Katasterpläne (Anhang IV)
- Inventarverzeichnis (Anhang V)

### B2. Inventar

Das detaillierte Inventarverzeichnis ist integrierter Bestandteil des Pachtvertrages (Anhang V).

### B3. Uebergabe des Pachtobjektes

Die Uebergabe des Pachtobjektes erfolgt am 1.1.1999. Durch Unterzeichnung des Übergabeprotokolls sowie der darin vermerkten Mängel erklären die Parteien die Pachtobjekte als übergeben.

UM

Se  
Ren  
A

## C. Pachtdauer

### C1. Beginn

Der vorliegende Pacht- und Leistungsvertrag beginnt am 1.1.1999

### C2. Vertragsdauer

Der vorliegende Pacht- und Leistungsvertrag wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

### C3. Kündigungsfrist

#### C3.1. Ordentlich

Der Pacht- und Leistungsvertrag kann jährlich durch beide Parteien auf den 31.12. gekündigt werden, wobei eine Kündigungsfrist von einem Jahr einzuhalten ist.

#### C3.2. Ausserordentlich

Eine ausserordentliche Kündigung ist möglich, sofern einer der folgenden wichtigen Gründe vorliegt:

- Ausbleiben der Leistungsabgeltung durch die Verpächterin;
- Nicht Vornahme der durch die Verpächterin zu übernehmenden Sanierungsarbeiten sowie Ersatzbeschaffungen
- Nicht Vornahme der ordentlichen Revisionsarbeiten
- Vernachlässigung der Pachtsache
- Nichterfüllung des Leistungsauftrages (Anhang VI)

Liegt einer der oben erwähnten ausserordentlichen Kündigungsgründe vor, so ist die säumige Partei schriftlich zu mahnen, unter Ansetzung einer zumutbaren Frist zur Beseitigung des Kündigungsgrundes. Wird der Kündigungsgrund nicht innert der angesetzten Frist beseitigt, kann die andere Partei den Vertrag unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist auflösen.

#### C3.3. Kündigungsform

Die Kündigung hat schriftlich und per Einschreiben zu erfolgen.

#### C3.4. Konkurs der Pächterin

Bei einem Konkurs der Pächterin erlischt dieser Vertrag automatisch und ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist. Die Regelungen gemäss Ziff. F. Rückgabe der Pachtsache kommen sinngemäss zur Anwendung.

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

C4. Pachtzins

C4.1. Höhe des Pachtzins

Der Pachtzins beträgt Fr. 1'000.- p.a. (exkl. Mwst), wobei es sich um einen symbolischen Betrag handelt. In diesem Zusammenhang sei auch auf die Bestimmungen betreffend Leistungsabgeltung gemäss nachfolgendem Punkt C5.2. verwiesen.

C4.2. Zahlungsfrist

Der Pachtzins für das laufende Jahr ist der Verpächterin innerhalb von 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu überweisen. Erfüllungsort ist Wallisellen.

C5. Gemeinwirtschaftliche Leistungen

C5.1. Leistungsauftrag

Die Beschreibung des Leistungsauftrages (Anhang VI) ist integrierter Bestandteil des Pachtvertrages.

C5.2. Abgeltung der gemeinwirtschaftlichen Leistungen

C5.2.1. Umfang der gemeinwirtschaftlichen Leistungen

Unter gemeinwirtschaftlichen Leistungen werden die im Interesse der Bevölkerung erbrachten Leistungen (gemäss Anhang VI) verstanden, die nicht kostendeckend verrechnet werden können. Die gemeinwirtschaftlichen Leistungen werden durch die Verpächterin wie folgt entschädigt (exkl. Mwst):

Leistungsbereich	Jahr 1999	Jahr 2000 +
Abgeltung für Betrieb*	Fr. 1'500'000.-	Fr. 1'000'000.-
Abgeltung für Ersatzbeschaffungen sämtlicher Anlagen		Fr. 300'000.-
<b>Total</b>	<b>Fr. 1'500'000.-</b>	<b>Fr. 1'300'000.-</b>

\* Die Auszahlung erfolgt gemäss dem Liquiditätsplan der Pächterin, welcher auf Dezember des Vorjahres der Verpächterin vorliegen muss.

UM wa

S. R. K.

Abgesehen von den folgenden Leistungen sind sämtliche Kosten, welche durch den Betrieb der Pachtobjekte anfallen, durch die Pächterin zu übernehmen:

- a. Bauliche Neuinvestitionen, welche die Möglichkeiten der Pächterin übersteigen (z. Bsp. Mehrzweckhalle);
- b. Grosssanierungen und Anschaffungen, welche die Möglichkeiten der Pächterin übersteigen (z. Bsp. Fassadensanierung);
- c. Allfällige noch auszuführende Unterhaltsarbeiten, welche aufgrund der noch zu erstellenden und beidseitig zu akzeptierenden Mängelliste durch die Verpächterin fertiggestellt werden.

Allfällige Kreditanträge für Leistungen im Sinne von a und b stellt der VR der Pächterin dem Gemeinderat zuhanden des zuständigen Organes (Gemeindeversammlung oder Urnenabstimmung).

Die vorstehenden Beträge für die Abgeltung der Betriebskosten basieren auf den Planrechnungen vom 13. März 1998. Falls sich die Grundlagen nachträglich als unrichtig erweisen, kann die Pächterin eine Anpassung der Abgeltung beantragen (siehe auch Punkt G4.).

#### C5.2.2. Verrechnung der gemeinwirtschaftlichen Leistungen an Dritte

Der Pächterin bleibt es überlassen, zu welchen Preisen sie ihre Leistungen verrechnet, wobei davon ausgegangen wird, dass die Preise unter Berücksichtigung der Konkurrenzsituation festgelegt werden.

Im Rahmen der Jugendförderung der Verpächterin werden die in diesem Zusammenhang stehenden subventionierten Benützungsgebühren ab dem Jahre 2000 direkt der Verpächterin belastet.

### D. **Gebrauch der Pachtsache**

#### D1. Umschreibung

Die unter B beschriebenen Pachtobjekte werden von der Pächterin betrieben.

#### D2. Einschränkungen

Die rechtlichen Einschränkungen (zeitlich, sachlich) sind zu berücksichtigen (z.Bsp. Polizeiverordnung, Lebensmittelverordnung etc.).

- D3. Vermietung von Räumen an Dritte  
Es bleibt der Pächterin überlassen, ob sie einzelne Räume oder ganze Gebäudeteile an Dritte vermieten oder verpachten will. Ausgeschlossen ist die Verpachtung des Hallen- und Freibades und/oder der Sport- und Freizeitanlage als Ganzes.
- D4. Sorgfaltspflicht der Pächterin  
Die Pächterin verpflichtet sich, die Pachtobjekte mit der notwendigen Sorgfalt zu bewirtschaften.
- D5. Bewirtschaftungspflicht  
Es sind sämtliche Pachtobjekte zu bewirtschaften, ausser wenn die Bewirtschaftung einzelner Pachtobjekte aus saisonalen Gründen zeitweilig nicht möglich ist.
- D6. Lasten und Abgaben  
Mit den Pachtobjekten zusammenhängende **Lasten und Abgaben** werden von der Verpächterin übernommen (gepachtetes Grundeigentum, Prämien Kt. Gebäudeversicherung etc.).
- D7. Unterhalt  
Sämtlicher Unterhalt wird von der Pächterin übernommen.
- D8. Ersatzbeschaffungen  
Für Ersatzbeschaffungen gelten die unter C5.2.1. festgelegten SFr. 300'000.-. Grossreparaturen (im Sinne von C5.2.1.b.) können durch diesen Betrag nicht abgedeckt werden.
- D9. Vormerkung im Grundbuch  
Auf eine Vormerkung im Grundbuch wird verzichtet.
- D10. Kontrollrecht der Verpächterin  
Die Verpächterin hat die Möglichkeit, jederzeit, unter Voranmeldung am vorangehenden Tag, die Pachtobjekte zu besichtigen und die korrekte Erfüllung des Pacht- und Leistungsvertrages zu kontrollieren.
- D11. Meldepflicht der Pächterin  
Ausserordentliche Vorkommnisse mit Auswirkungen auf die Verpächterin (als Grundeigentümerin) sind unverzüglich zu melden.

D12. Werbeflächen

Es bleibt der Pächterin überlassen ob sie Werbeflächen an dritte (ästhetisch und moralisch vertretbar) in beschränktem Masse vermietet.

E. **Untergang, Beschädigung der Pachtsache**

E1. Haftung

Die Pächterin haftet der Verpächterin für die von ihr verursachte Beschädigung oder den Untergang der Pachtsache. Es ist Sache der Pächterin, die Pachtobjekte zu versichern. Die Pächterin verpflichtet sich zum Abschluss der notwendigen Versicherungen und zur Zahlung der entsprechenden Prämien. Die Versicherungspolice sind der Verpächterin mit der Unterzeichnung dieses Pachtvertrages und anschliessend jährlich vorzulegen.

Es besteht die Möglichkeit, dass einzelne Risiken im Rahmen einer Gemeindepolice abgedeckt werden und die entsprechenden Kosten der Pächterin in Rechnung gestellt werden.

F. **Rückgabe der Pachtsache**

F1. Zustand

F1.1. Haftung für Minderwert

Die Pächterin haftet ausschliesslich für Minderwerte, welche auf unsachgemässe Verwendung des Pachtobjektes zurückzuführen ist. Jegliche Ansprüche, welche sich aus dem natürlichen Wertzerfall ergeben, sind ausgeschlossen.

F1.2. Entschädigung

Für die eigentliche Pachtsache und die erfolgten Instandstellungen im Sinne von F1.2.2. erfolgt keine Entschädigung.

F1.2.1. Für wertvermehrnde Veränderungen

Nimmt die Pächterin wertvermehrnde Veränderungen am Pachtobjekt vor, die aus eigenen Mitteln finanziert wurden, und handelt es sich nicht um Anschaffungen im Sinne von Ziff. F1.2.3. nachfolgend, steht der Pächterin eine Entschädigung zu, welche sich wie folgt berechnet:

Anschaffungswert der wertvermehrenden Veränderung minus Abschreibung von 10% linear, wobei ein angebrochenes Jahr mit einer vollen jährlichen Abschreibungsrate angerechnet wird.

Vorbehalten für die Entschädigung bleibt ein allfälliger Beschluss der Gemeindeversammlung.

F1.2.2. Für Ersatzbeschaffungen

Die Abgeltung (im Sinne von C5.2.1. und D7.) von SFr. 300'000.- deckt sämtliche von der Pächterin vorzunehmenden beziehungsweise vorgenommenen Ersatzbeschaffungen. Der Pächterin stehen bei Vertragsauflösung keinerlei Ansprüche für vorgenommene Ersatzbeschaffungen zu.

F1.2.3. Für mobile Anschaffungen

Es ist vorgesehen, dass die Pächterin kleinere Neuinvestitionen (damit sind nicht Grossinvestitionen im Sinne vom Punkt C5.2.1. gemeint) selber tätigt. Handelt es sich um mobile Anlagen, stehen diese bei Auflösung des Pachtvertrages unter Vorbehalt des Vorkaufsrechts gemäss Ziffer F2. zur freien Verfügung der Pächterin.

F2. Rückkauf des Inventars

Nachdem das Inventar ebenfalls zu den Pachtobjekten zählt, findet kein Rückkauf des Inventars statt.

Hingegen hat die Verpächterin das Vorkaufsrecht an den unter F1.2.3. erwähnten mobilen Anschaffungen. Die Verpächterin hat das Recht, die Anschaffungen im Sinne von Artikel F1.2.3. unter Abzug der objektbezogenen Abschreibungen von der Pächterin zu übernehmen. Der Uebernahmewert berechnet sich wie folgt:

Anlagekosten minus Abschreibung von 25% linear, wobei ein angebrochenes Jahr mit einer vollen jährlichen Abschreibungsrate angerechnet wird.

Die Pächterin führt eine Anlage-Liste (Inventarliste), aus der die Anschaffungswerte hervorgehen. Die Verpächterin ist berechtigt, die Originalrechnungen einzusehen.



## G. Schlussbestimmungen

- G1. Uebernahme laufender Verträge und Versicherungspolizen  
Die Pächterin übernimmt die von der Verpächterin im Zusammenhang mit dem bisherigen Betrieb der Pachtobjekte abgeschlossenen Verträge/Versicherungspolizen, welche sich aus dem Schnittstellenkonzept Verpächterin/Pächterin ergeben.
- G2. Uebernahme der MitarbeiterInnen  
Die Pächterin übernimmt grundsätzlich die bei Inkrafttreten dieses Vertrages von der Verpächterin beschäftigten MitarbeiterInnen, welche bisher für den Betrieb der Pachtobjekte angestellt waren, wobei die bisherigen Vertragskonditionen während 3 Jahren nicht verändert werden können (Besitzstandswahrung). Vorbehalten bleibt eine Auflösung des Arbeitsverhältnisses.  
  
Für einzelne MitarbeiterInnen mit ungenügender Leistung kann die Uebernahme lediglich unter Vorbehalt erfolgen. Die per Uebergangsdatum aufgelaufenen Ueberstunden / Ferienansprüche sowie die anteiligen Dienstaltersgeschenkansprüche des übernommenen Personals gehen zu Lasten der Verpächterin (Berechnung: Lohnkosten inkl. Sozialleistungsanteile seitens Arbeitgeber).
- G3. Pensionskasse  
Die MitarbeiterInnen werden weiterhin bei der Beamtenversicherungskasse des Kantons Zürich versichert.
- G4. Anerkennung von Vorschriften (Bewirtschaftungsmethode, Bedienungsanleitungen)  
Die vorstehenden Vereinbarungen basieren auf Erfahrungen der letzten Jahre. Sollten die tatsächlichen Verhältnisse in einzelnen Vertragsbereichen sich in einer Art und Weise ändern, welche die Fortdauer für eine Vertragspartei nach Treu und Glauben als unzumutbar erscheinen lässt, können die betroffenen Teilbereiche ohne Kündigung des Gesamtvertrages im Konsens unter den Vertragsparteien vorzeitig angepasst werden. Kommt keine Einigung zustande, kann der Vertrag vorzeitig unter Beachtung einer Frist von einem Jahr gekündigt werden.
- G5. Dieser Vertrag untersteht dem schweizerischen materiellen Recht. Ausschliesslicher **Gerichtsstand ist Wallisellen** (Bezirksgericht in Bülach).

Ort/Datum: Wallisellen, 1. Dez. 1998

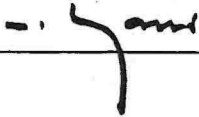
Ort/Datum: Wallisellen, 18. Dez. 1998

Gemeinde Wallisellen

SAGW Sportanlagen AG Wallisellen

Der Gemeindepräsident


Der Präsident:

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

Der Gemeindeschreiber


Der Vizepräsident:

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_



Der Geschäftsführer:

  
\_\_\_\_\_

Dieser Vertrag wird in drei Originalexemplaren sowie in fünf Kopien ausgefertigt:

Original:    Verpächterin (Gemeinderatsakten)  
              Verpächterin (Liegenschaftsabteilung)  
              Pächterin (Geschäftssitz)

Kopien:       Verpächterin (Finanzabteilung)  
              Pächterin (Verwaltungsratsausschussmitglieder)

Anhang:

- Beschreibung der Pachtobjekte (Anhang I)
- Grundbuchauszug (Anhang II)
- Schätzungsanzeigen Kt. Gebäudeversicherung (Anhang III)
- 2 Katasterpläne (Anhang IV)
- Inventarverzeichnis (Anhang V)
- Beschreibung des Leistungsauftrages (Anhang VI)

## Anhang VI

### Sportanlagen Wallisellen Pacht und Leistungsauftrag

#### C5.1 Beschreibung des Leistungsauftrages

---

Der qualifizierte und quantifizierte Leistungsauftrag wird im wesentlichen wie folgt umschrieben:

1. Die Oeffnungszeiten der Anlagen sind nach Möglichkeit auf die Bedürfnisse des Publikums bzw. der Vereine und Clubs abzustimmen, unter Einhaltung der Gesetze und Verordnungen . Ebenso sind die saisonalen Bedürfnisse der Vereine und Clubs zu berücksichtigen (Meisterschaften).
2. Die Anlagen sind der Bevölkerung und den Vereinen für sportliche Aktivitäten zur Verfügung zu stellen und haben Priorität vor den kommerziellen Interessen des Betreibers. Dabei ist die bevorzugte Benützung durch die Walliseller Bevölkerung zu berücksichtigen. Die Zusammenarbeit mit den Vereinen und Clubs wie auch mit der Schule hinsichtlich Sportbetrieb, Wettkämpfe und übrige Aktivitäten ist zu fördern. Ebenso soll der Einzelsportler seine Möglichkeiten wahrnehmen können.
3. Die Attraktivität der Sportanlagen ist nach Massgabe der finanziellen Möglichkeiten zu fördern und ein innovativer Betrieb der Anlagen anzustreben. Den oekologischen Grundsätzen ist dabei Rechnung zu tragen.
4. Die Sportanlagen sollen auch für nicht sportliche Zwecke genutzt werden können (Erholung, Spielen, Kreativität etc.).
5. Die Hygienevorschriften sind nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. Der Hygienestandard soll dem guten Ruf bzw. dem Image der Anlagen förderlich sein.
6. Die Ausbildung und Schulung des Personales ist zu fördern hinsichtlich Kontakt mit der Bevölkerung, Fachkompetenz, Sicherheits-, Sanitäts- und Rettungsdienst.
7. Die Restaurantbetriebe sind nach Möglichkeit auf die Bedürfnisse der Bevölkerung, Vereine und Clubs abzustimmen, das Einvernehmen zu fördern und den Betrieb mit den sportlichen Aktivitäten in Einklang zu bringen.
8. Die Abgeltung der gemeinwirtschaftlichen Leistungen hinsichtlich Subventionen seitens der Gemeinde werden wie folgt definiert:

Die Sportanlagen können nicht kostendeckend betrieben werden. Die Benützungsgebühren (Eintrittspreise, Vermietung) entsprechen grundsätzlich der Marktsituation auf diesem Sektor. Für die nicht kostendeckenden Leistungen entrichtet die Gemeinde fixierte Kostenbeiträge für den Betrieb und Unterhalt der Anlagen. Die durch die Jugendförderung nicht abgedeckten Kosten sind auszuweisen und werden von der Gemeinde ab dem Jahr 2000 subventioniert. Es betrifft dies den Nachwuchssport der ortsansässigen Vereine und Club's, für die der Trainings- und Wettkampfbetrieb unentgeltlich ist. (siehe Ziffer C5.1)

Wallisellen, 18. Dezember 1998 HG

(Leistungsauftrag\_Sportanlagen.doc)

UM 7

Se  
P. 83