



## **Einwohnergemeinde Zuchwil SZZ Sportzentrum Zuchwil AG**

### **Leistungsvereinbarung 2025/26 – 2028/29**

#### **Inhaltsverzeichnis**

- Artikel 1: Gegenstand der Leistungsvereinbarung
- Artikel 2: Vermietung und Zuteilung sowie Benützbarkeit der Anlagen
- Artikel 3: Sorgfaltspflicht, Abschluss von Versicherungen
- Artikel 4: Entschädigungen / Finanzen
- Artikel 5: Anlagenbenutzung
- Artikel 6: Ersatz mobile Sachanlagen
- Artikel 7: Investitionen
- Artikel 8: Bauliche Veränderungen und Erweiterungen
- Artikel 9: Reporting
- Artikel 10: Vertragsdauer

- Anhang 1: Parkanlage (Art. 1)
- Anhang 2: Belegungsplan der Sporthalle Zuchwil (Art. 5)
- Anhang 3: Kontingentsregelung der Sporthalle (Art. 5)
- Anhang 4: Zahlungsflüsse (Art. 4)
- Anhang 5: Entschädigungen Anlagenbenützigungen
- Anhang 6: Betriebsordnung vom 09.11.24 zwischen der EGZ, dem FC Zuchwil und der SZZ AG

#### Abkürzungsverzeichnis:

FB	Freibad	SpPI	Sportplatz
HB	Hallenbad	KR	Kunstrasen
KEB	Kunsteisbahn	TLH	Traglufthalle
SpHa	Sporthalle		

Die EGZ ist Eigentümerin des auf dem Grundstück GB Zuchwil Nr. 1615 errichteten Sportzentrums. Dieses Sportzentrum soll als Treffpunkt dienen und allen Sportbegeisterten möglichst umfassende Dienstleistungen in einer bedürfnisgerechten Form auf eigenwirtschaftlicher Basis bieten.

Die EGZ verpflichtet sich, die bestehenden Anlagen im Rahmen dieser Vereinbarung zu unterhalten und zu erneuern.

Zur Erhaltung der Attraktivität sollen die aktuellen Tendenzen mit berücksichtigt werden. Die Erstellung zusätzlicher Anlagen für weitere Sportarten ist nicht prioritär. Im Gegenzug sorgt die SZZ AG für einen kostendeckenden Betrieb<sup>1</sup>.

Die EGZ überträgt die Führung des Sportzentrums der SZZ AG (nachfolgend SZZ AG genannt). Diese soll, zusammen mit den interessierten Kreisen und Vereinen, für eine nachhaltige Nutzung der Anlagen sorgen. Sie hat den Bedürfnissen und Ansprüchen sowohl der älteren als auch der jungen Generation angemessen Rechnung zu tragen. Aktiven Sportlerinnen und Sportlern ist eine möglichst vielseitige sportliche Betätigung zu ermöglichen, und Nichtsportlerinnen und Nichtsportler sollen in angenehmer Umgebung zu körperlicher Aktivität angeregt werden.

**Der Aktienanteil der EGZ beträgt nach der Kapitalerhöhung 2023 neu mindestens 51%<sup>2</sup>.**

Die SZZ AG und die EGZ sind bestrebt weiteren Beteiligungen und Partnerschaften mit Investoren aktiv anzugehen. Über den Stand der Arbeiten wird im Rahmen des Reportings informiert.

Die EGZ kümmert sich aktiv darum weitere Repla-Gemeinden zur Einzahlung in den KEB Fond zu gewinnen. Dies gilt auch für weitere Beteiligungs-Gemeinden um den TLH Fond zu äufnen.

## **Die Parteien vereinbaren Nachstehendes:**

### **Artikel 1**

#### **Gegenstand der Leistungsvereinbarung**

Die EGZ überlässt der SZZ AG sämtliche Anlagen zur Führung eines nach kaufmännischen Grundsätzen eigenwirtschaftlich betriebenen Sportzentrums.

Die detaillierte Handhabung der Parkplatzanlage wird im Anhang 1 „Parkplatzanlage“ vom 08.04.2021 beschrieben. **Die Auswirkungen des geplanten Parkplatzprojektes (Sanierung, Bewirtschaftung und Photovoltaikanlage) auf den Anhang 1 werden zu gegebener Zeit beurteilt.**

Die Bausubstanz des Innenbereiches des Sporthotels in der Sporthalle ist im Eigentum der SZZ AG. Für den Unterhalt und die Abschreibung dieses Anlageteils ist die SZZ AG allein zuständig.

### **Artikel 2**

#### **Vermietung und Zuteilung sowie Benützbarkeit der Anlagen**

Die Entscheidung über die Vermietung und Zuteilung sowie die Benützbarkeit der Innen- und Aussenanlagen liegt bei der SZZ AG.

Die EGZ erteilt die Bewilligung für die Benützung der Sporthalle an Gemeindetagen erst, wenn

---

<sup>1</sup> Der Ausbruch der Pandemie Covid-19 hat gezeigt, dass ein kostendeckender Betrieb nur unter «normalen» Bedingungen möglich ist.

<sup>2</sup> Mit GR Beschluss Nr. 3 vom 02.02.2023. Effektiv ist der Anteil höher, da die gewünschte Aktienkapitalerhöhung um Fr. 600'000 nicht ganz erreicht wurde.

ein beidseitig unterschriebener Vertrag mit der SZZ AG vorliegt.

### Artikel 3 Sorgfaltspflicht, Abschluss von Versicherungen

Die SZZ AG ist verpflichtet, das Sportzentrum mit aller Sorgfalt zu gebrauchen und Schädigungen jeglicher Art zu vermeiden. Sie ist insbesondere auch verpflichtet, die Räumlichkeiten, Anlagen und Zugehör in gutem und sauberem Zustand zu halten. Sie haftet für Beschädigungen, die nicht Folge ordnungsgemässer Benützung oder höherer Gewalt sind. Die SZZ AG übernimmt die Haftung für Schäden, die sich aus dem Betrieb des Sportzentrums ergeben. Sie hat für eine entsprechende Versicherungsdeckung zu sorgen.

### Artikel 4 Entschädigungen / Finanzen

Die Überlassung der Gebäulichkeiten, der Sportanlagen und des Zugehör erfolgt entschädigungslos.

Die EGZ entrichtet der SZZ AG ab 01. April 2025 für die Geschäftsjahre 2025/26, 2026/27, 2027/28 und 2028/29 jährlich folgende Abgeltungen, die nachstehend in 4 Positionen aufgeführt sind. Diese sind jeweils im Monat April zahlbar. Diese Beträge wurden per 01.04.25 mit dem LIK bereinigt (siehe Anhang 5).

1. Anlagenbenützung (Art. 5) Fr. 363'500	Alt: 399'400	(-35'900.-)
2. Ersatz mobile Sachanlagen (Art. 6) Fr. 274'000	Alt: 257'000	(+17'000.-)
3. Renovationen (Art. 7) Fr. 256'000	Alt: 240'000	(+16'000.-)
4. Investitionen (Art. 7) Fr. 1'066'000	Alt: 1'000'000	(+66'000.-)
		<b>Total + 63'100.-</b>

Die Position 4 wird gemäss Investitionsrechnung jährlich ins Budget der EGZ eingestellt.

Die jährlichen Beträge werden auf dem ordentlichen Budgetweg beraten und genehmigt.

Bei finanziellen Engpässen bei der EGZ oder Budgetkürzungen wird die Höhe der Abgeltung mit der SZZ AG ebenfalls geprüft. Bei Unter- oder Überschreitungen gilt das Mittel über eine fixe Zeitperiode von vier Jahren. So wie es auch schon in der Vergangenheit gehandhabt wurde.

Die Zahlungsflüsse sind in Anhang 4 dargestellt.

Die jährlich anfallenden Abschreibungen der 2023 erstellten Sportunterkunft in der Höhe von ca. Fr. 50'000 vergütet die SZZ AG an die EGZ. Beschluss Nr. 52 aus GR Sitzung vom 02.12.21.

### Artikel 5 Anlagenbenützungen

Die SZZ AG verpflichtet sich gegenüber der EGZ zur Einräumung nachstehender Benützungsrechte. Diese Leistungen sind von der EGZ gemäss Anhang 5 «Entschädigungen Anlagenbenützungen» zu entschädigen.

- Rabatte für Einwohnerinnen und Einwohner Zuchwil
- Rabatte für Repla-Gemeinden nur noch auf Einzeleintritten Eislauf
- Rabatte für Beteiligungsgemeinden Traglufthalle
- Benutzung FB, HB, KEB und SpHa durch Schulklassen und schulpflichtige Kinder
- Benutzung Sporthalle durch EGZ
- Benutzung Fussballfelder

Daran beteiligt sich die EGZ mit einer jährlichen Pauschalabgeltung gemäss Artikel 4.

## **Artikel 6**

### **Ersatz mobile Sachanlagen (alt Ersatzanschaffungen)**

Der Betrag für Renovationen wird neu im Kapitel Investitionen geführt. Die hier beschriebenen Ersatzanschaffungen tätigt die SZZ AG nach betrieblichen Prioritäten selber. Es handelt sich dabei um: Ersatzanschaffungen -> mobile Sachanlagen, Betriebseinrichtungen, Teile an Gebäulichkeiten und Aussenanlagen.

Daran beteiligt sich die EGZ mit einer jährlichen Pauschalabgeltung gemäss Artikel 4.

Die Prioritäten sind so zu setzen, dass der Pauschalbetrag ausreicht, um die Kosten zu decken.

## **Artikel 7**

### **Investitionen**

In diesem Artikel werden neu die Investitionen (grosse Unterhaltsarbeiten an den Liegenschaften) und die Renovationen (kleine Unterhaltsarbeiten) zusammengefasst. Ziel ist es, den Prozess zwischen der EGZ und dem SZZ zu vereinfachen und die Abteilung Bau und Planung erheblich zu entlasten.

Das Investitionsprogramm stellt die SZZ dem GR der EGZ vor und dieser entscheidet über eine Gesamtbewilligung. Die SZZ AG übernimmt in der Regel die Projektleitung für die EGZ (Bauherrin). Der GR entscheidet über den Einsatz einer Baukommission im Einzelfall. Die Projekte und Zahlungen laufen über die Finanzverwaltung der EGZ. Die SZZ erhält die Möglichkeit die Projekte bei der EGZ direkt (via Webzugang) abzufragen. In Artikel 9 Reporting ist beschrieben, wie gegenüber dem GR Bericht erstattet wird.

**Dazu nimmt die EGZ in ihrem Investitionsbudget einen jährlichen Pauschalbeitrag von Fr. 1'066'000 auf.**

Die kleineren Renovationsprojekte führt die SZZ AG wie gewohnt in Eigenregie aus. Diese Projekte werden intern durch den VR SZZ AG genehmigt.

Dazu stellt die EGZ der SZZ AG einen jährlichen Pauschalbeitrag von Fr. 255'000 zur Verfügung, der Anfangs Geschäftsjahr an die SZZ AG überwiesen wird.

Die SZZ AG hält bei der Budgetplanung für diese kleineren Renovationsprojekte eine Reserve von Fr. 50'000 offen. Unvorhergesehenes wird als erstes über diese Reserve der SZZ AG gebucht. Wenn diese Reserve und allfällige Saldoüberträge aufgebraucht sind, erfolgt ein Nachtragskredit an den GR.

Stehen Grossprojekte<sup>3</sup> an, die mit der jährlichen Pauschalabgeltung nicht zu stemmen sind, werden diese im GR separat behandelt und budgetiert. Eine entsprechende langfristige Planung ist durch die SZZ AG vorzubereiten und dem GR zur Kenntnis zu unterbreiten. **Darunter fallen auch Sanierungs- oder Ersatzanschaffungskosten in Zusammenhang mit dem Kunstrasen. Wäre der Kunstrasen im Widi erstellt worden würde er hier ja gar nicht erwähnt sein.**

Die SZZ AG zieht konsultativ bei der Planung und Ausführung von Projekten, welche Gebäulichkeiten, Aussenanlagen oder festeingebaute Grossanlagen betreffen in jedem Fall die Abteilung Bau und Planung der EGZ bei.

Gesamthaft beteiligt sich die EGZ mit einer jährlichen Pauschalabgeltung gemäss Artikel 4.

---

<sup>3</sup> Definition: Einzelprojekte, nicht etapierbar, grösser 1 Mio CHF

Wegweisend ist zukünftig das Resultat der Immobilienstrategie, welche die EGZ in enger Zusammenarbeit mit der SZZ AG zurzeit erarbeiten lässt.

**Artikel 8  
Bauliche Veränderungen und Erweiterungen**

Der SZZ AG ist es ohne Zustimmung der EGZ nicht gestattet, wesentliche bauliche Veränderungen, auch solche, welche die Architektur der Anlage betreffen, an den Gebäuden oder Anlagen des Sportzentrums vorzunehmen.

**Artikel 9 Reporting**

Die SZZ AG wird in das Reporting der EGZ integriert. Das Reporting findet halbjährlich statt. Bestandteil sind der Geschäftsgang, der finanzielle Stand der laufenden Investitionsprojekte (inkl. Renovationsfond) sowie der Ersatz mobile Sachanlagen

**Artikel 10 Vertragsdauer**

Die vorliegende Leistungsvereinbarung ersetzt die Version vom 10. Juni 2021 und wird für die Dauer von 4 Jahren (01.04.2025 bis 31.03.2029) abgeschlossen. Mindestens 6 Monate vor Ablauf der vorgenannten Vertragsdauer nehmen die Parteien Verhandlungen auf, ob und unter welchen Bedingungen der Vertrag weitergeführt werden soll. Sind die Neuverhandlungen beim Auslaufen des Vertrages noch nicht abgeschlossen, läuft der Vertrag weiter bis ein neuer Vertrag in Kraft tritt, bzw. bis sich die Parteien über die Vertragsauflösung und die Konsequenzen daraus geeinigt haben.

Genehmigungsvermerk der EGZ:  
Gemeinderatsbeschluss vom 24.04.2025

**Die Vertragsparteien**

**EINWOHNERGEMEINDE  
ZUCHWIL**

**Der Gemeindepräsident**  
Patrick Marti

**Der Leiter Finanzen**  
Michael Marti

Zuchwil, .....

**SZZ SPORTZENTRUM  
ZUCHWIL AG**

**Der VR-Präsident**  
Manfred Tschui

**Der Direktor**  
Urs Jäggi

Zuchwil, .....