

Vereinbarung

**zwischen der Einwohnergemeinde Gelterkinden
(im folgenden „Gemeinde“ genannt) als Baurechtsgeberin**

**und dem Verein IG Wolfstiege
(im folgenden „IG“ genannt) als Baurechtsnehmer**

**über den Bau und Betrieb der Sportanlage
auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 52 in der Wolfstiege**

I Ingress

¹ Die IG ist ein Verein nach Art. 60ff ZGB und bezweckt die Förderung der sportlichen Tätigkeiten als Freizeitbeschäftigung im Allgemeinen und die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt und die Verwaltung der Sportanlagen Wolfstiege Gelterkinden im Besonderen.

² Der Sportplatz Wolfstiege dient dem regional verwurzelten Fussballclub Gelterkinden als Platz für Trainings- und Meisterschaftsspiele.

³ Die Gemeinde unterstützt die IG mit Investitions- und Betriebskostenbeiträgen.

⁴ Zweck dieser Vereinbarung ist, den langfristigen Erhalt der Sportanlage Wolfstiege sicherzustellen.

II Vertragsbestimmungen

1. Baurecht

Die Gemeinde räumt der IG zum Betrieb einer Sportanlage auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 52 GB Gelterkinden ein obligatorisches und unentgeltliches Baurecht ein (Perimeter gemäss Anhang 2).

2. Bauliche Gestaltung

¹ Die Sportanlage umfasst:

- Kunstrasen-Spielfeld 106 x 70 m mit Einzäunungen,
- Kunstrasen-Spielfeld 43 x 34 m mit Einzäunungen,
- Beleuchtungs- und Bewässerungsanlagen,
- Servicegebäude mit Garderoben, Toiletten, Materialräumen, Club-Restaurant.
- Parkfeld

² Alle Anlageteile sowie die Unterhaltsarbeiten daran und allfällige spätere Änderungen und Erweiterungen haben den jeweils gültigen Vorschriften der Grundwasserschutzzone und der Nutzungsplanung zu entsprechen.

³ Benützern und Besuchern des Sportplatzes Wolfstiege stehen die Parkplätze beim Hallen-Freibad Gelterkinden zur Verfügung. Das Parkieren auf der Parzelle Nr. 52 GB Gelterkinden ist einerseits südlich des Eibaches (markiertes Parkfeld 1) und andererseits bei der Anlage (markiertes Parkfeld 2) erlaubt (Anhang 2). Die IG, Vereine und Veranstalter haben alles vorzukehren, dass diese Regelung beachtet wird.

3. Bauliche Änderungen

¹ Für allfällige baubewilligungspflichtige Änderungen oder baubewilligungspflichtige Erweiterungen der bestehenden Anlage hat die IG nach vorgängiger Zustimmung des Gemeinderates die nötigen Bewilligungen einzuholen. Die Projektierung, Finanzierung und Überwachung der Bauarbeiten ist Sache der IG.

² Wertvermehrnde Investitionen, die an die Heimfallentschädigung angerechnet werden sollen, bedürfen in jedem Fall der vorgängigen Zustimmung des Gemeinderates respektive der Gemeindeversammlung und der Einigung über die Höhe der Modalitäten zur Berechnung des anzurechnenden Mehrwertes sowie der Modalitäten der Abschreibung.

³ Sonstige Investitionen, die nicht an die Heimfallentschädigung angerechnet werden sollen, bedürfen unter Vorbehalt der Baubewilligungspflicht gemäss Ziffer 3 Absatz 1 hiervor keiner vorgängigen Zustimmung des Gemeinderates.

4. Finanzierung des Betriebs, des Unterhalts und der baulichen Änderungen

¹ Die Finanzierung ist grundsätzlich Sache der IG. Sie allein ist zur Erteilung von Aufträgen sowie zum Abschluss von Verträgen mit Dritten berechtigt. Die IG kann Beitragsgesuche an die Gemeinde und Dritte stellen.

² Für von der IG eingegangene Verträge, Schuldverpflichtungen usw. haftet nur die IG. Das gemeindeeigene Grundstück Parzelle Nr. 52 GB Gelterkinden darf nicht hypothekarisch belastet werden und auch sonst nicht als Sicherheit dienen.

³ Die IG hat die im Auftrag der IG entstandenen Handwerkerrechnungen zu bezahlen. Das gemeindeeigene Grundstück darf ohne explizite Zustimmung der Gemeinde nicht mit Bauhandwerkerpfandrechten belastet werden. Für etwaig vorgemerkte oder eingetragene Bauhandwerkerpfandrechte, die im Zusammenhang mit einem von der IG abgeschlossenen Auftrag oder Werkvertrag stammen, hat die IG hinreichende Sicherheiten zu stellen, so dass die Pfandrechte gelöscht werden können.

⁴ Wird die Gemeinde zufolge Verletzung vorstehender Bestimmung in Anspruch genommen, hat sie für die gesamten ihr entstandenen Auslagen und Kosten einen Regressanspruch gegen die IG, den sie durch einseitige Erklärung auch mit einer allfälligen Heimfallentschädigung verrechnen kann.

5. Beiträge

5.1 Investitionen

- ¹ Leistet die Gemeinde der IG in Zukunft Investitionsbeiträge, sind ihr der Kostenvorschlag samt Kopie der Offerten sowie die Bauabrechnung samt Unternehmerrechnungen, einer Aufstellung über sämtliche erhaltenen Beiträge, Subventionen, Eigenleistungen samt zugehörigen Belegen einzureichen.
- ² Die Gemeinde verzichtet bei wertvermehrenden Investitionen auf die Erhebung von Anschlussgebühren und Strassenvorteilsbeiträgen.

5.2 Betriebsbeiträge

- ¹ Die Gemeinde zahlt der IG einen jährlichen pauschalen Betriebskostenbeitrag für Strom, Unterhalt, Reparaturen, Erneuerungen usw. von CHF 40'000.
- ² Die Gemeinde trägt die Wasserbezugsgebühren für Wasser und die Schwemmgebühren für Abwasser.

6. Betrieb und Unterhalt, Benützung

- ¹ Die IG ist für den baulichen und betrieblichen Unterhalt der Anlage und die Überwachung des Betriebes verantwortlich.
- ² Die Anlage muss werterhaltend betrieben werden.
- ³ Besonders zu beachten sind die jeweils gültigen Vorschriften über die Grundwasserschutzzone zum Pumpwerk Wolfstiege.
- ⁴ Die IG ist verantwortlich für die Belegungskoordination der Sportanlage.
- ⁵ Der Belegungsplan ist dem Gemeinderat auf Verlangen auszuhändigen.
- ⁶ Im Rahmen der Belegungsmöglichkeiten soll die Benützung grundsätzlich jedermann offen stehen. Der Fussballclub Gelterkinden hat entsprechend seinen Bedürfnissen in jedem Fall Vorrang gegenüber Dritten. Im Rahmen der möglichen Auslastung legt der Fussballclub Gelterkinden seine Tätigkeiten prioritär auf die Wolfstiege. Die im Zusammenhang mit dem Kantonsbeitrag abgeschlossenen Vereinbarungen sind vorrangig zu beachten.
- ⁷ Bei einer Benützung der Sportanlagen durch die Gemeinde (z. Bsp. Schulen der Gemeinde Gelterkinden und Vereine mit Sitz in Gelterkinden) wird durch die IG keine Gebühr erhoben. Bei weiteren Dritten kann ein Entgelt verlangt werden. Eine Miete des Club-Restaurants ist in jedem Fall kostenpflichtig.
- ⁸ Für die Dauer dieser Vereinbarung betreibt die IG das Club-Restaurant auf eigene Rechnung.

⁹ Für die Benützung der Anlage gelten im Übrigen die kommunalen Reglemente und allfällige besondere Anordnungen. Mieter der Anlagen sind darauf hinzuweisen.

7. Dauer der Vereinbarung

¹ Die vorliegende Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der IG tritt mit allseitiger Unterzeichnung in Kraft und ersetzt alle bisherigen Vereinbarungen. Sie kann beidseits unter Einhaltung einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist frühestens per 31. Dezember 2030 gekündigt werden. Wird keine Kündigung ausgesprochen, so verlängert sich das Vertragsverhältnis jeweils um fünf Jahre.

² Jede Seite ist berechtigt, die vorliegende Vereinbarung bei schwerwiegender Vertragsverletzung durch die andere Seite unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf jedes Monatsende aufzulösen. Einer Kündigung hat eine schriftliche Ermahnung zur Einhaltung des Vertrages voranzugehen, verbunden mit der schriftlichen Androhung, dass bei fortdauernder Nichteinhaltung des Vertrages das Vertragsverhältnis gekündigt werden kann.

³ Die Vereinbarung endet ausserordentlich, wenn die IG aus finanziellen Gründen die vereinbarten Verpflichtungen nicht mehr umsetzen kann und ausserhalb der Kündigungsfrist in Konkurs gerät.

8. Folgen der Beendigung der Vereinbarung

¹ Im Falle der Vertragsbeendigung wird eine Heimfallentschädigung fällig.

² Ist der Heimfall auf ein vertragswidriges Verhalten der IG zurückzuführen oder die Folge der Insolvenz der IG, so reduziert sich die dazumal errechnete und geschuldete Entschädigung um 20 %.

9. Berechnungsgrundsätze Heimfallentschädigung

¹ Die Heimfallentschädigung entspricht den wertvermehrenden Nettoinvestitionen, welche während der vereinbarten Lebensdauer linear abzuschreiben sind (siehe Ziffer 3). Das Jahr der Inbetriebnahme des Anlageteils wird dann voll gerechnet, wenn die Inbetriebnahme vor dem 30. Juni des entsprechenden Jahres erfolgt. Massgebend für die Heimfallentschädigung ist der nach erfolgter Abschreibung per 31. Dezember jenes Jahres, in dem der Heimfall erfolgt, resultierende Restwert.

² Als Nettoinvestitionen gemäss Absatz 1 verstehen sich die ausgewiesenen wertvermehrenden Investitionen (siehe Ziffer 3 Absatz 2), diese reduziert um sämtliche Arten von Beiträgen von Bund, Kanton, Gemeinden, Institutionen und Sponsoring.

³ Ein gleichwertiger Ersatz einer bestehenden Anlage begründet keinen entschädigungspflichtigen Mehrwert. Beiträge, welche die Gemeinde trotzdem an derartige Ersatzanlagen leistet, sind von der nach Massgabe von Absatz 1 und 2 dieser Ziffer errechneten Heimfallentschädigung abziehbar. Nutzlos gewordene Restwerte der ersetzten Anlageteile sind entschädigungslos abzuschreiben.

⁴ Sind infolge ausserordentlicher Abnützung oder mangelnden baulichen und/oder betrieblichen Unterhalts Wertverminderungen über die Abschreibung hinaus eingetreten, so erfolgt ein zusätzlicher Abzug.

⁵ Die der Vereinbarung angeheftete Tabelle bildet einen integrierenden Bestandteil für die Berechnung der dannzumal geschuldeten Heimfallentschädigung.

⁶ Für wertvermehrnde Investitionen, welche nach der Unterzeichnung dieser Vereinbarung getätigt werden, ist die Liste gemäss vorstehendem Absatz analog zu ergänzen und als Nachtrag 1, 2 usw. dieser Vereinbarung zu bezeichnen und anzufügen.

10. Empfänger der Heimfallentschädigung

¹ Für den Fall der Fälligkeit einer Heimfallentschädigung vereinbaren die Parteien Folgendes:

- a. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Heimfallentschädigung in einen zweckgebundenen von der Gemeinderechnung separat geführten Fonds mit eigenem Reglement einzubezahlen, dessen Zweck es ist, Mittel für Anlagen für Sport und Spiel zur Verfügung zu stellen, insbesondere für die Sportanlage Wolfstiege.
- b. Die Gemeinde verpflichtet sich im Falle der Beendigung vorliegenden Vertrages, dem Fussballclub Gelterkinden zudem die Gelegenheit zu bieten, das Club-Restaurant zu dereinst auszuhandelnden Bedingungen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu mieten und zu führen.

² Die Gemeinde haftet nicht für Forderungen der Anteilscheingläubiger.

11. Vorrang der Vereinbarung

Die vorliegende Vereinbarung geht allfälligen widersprechenden Beschlüssen und Statutenbestimmungen der IG vor.

12. Änderungen der Vereinbarung

Änderungen dieser Vereinbarung beschliessen der Gemeinderat, respektive die Gemeindeversammlung und die IG.

Beschluss der Gemeindeversammlung
Gelterkinden vom 24. Juni 2020

Beschluss der Mitgliederversammlung des
Vereins IG Wolfstiege vom 17. März 2020

Gelterkinden, den 05. AUG. 2020

Gelterkinden, den 12.8.2020

Einwohnergemeinde Gelterkinden
Gemeinderat Gelterkinden

Verein IG Wolfstiege Gelterkinden

Der Präsident a.i.:

Der Verwalter:

Der Präsident:

Die Kassierin:


Stefan Degen


Christian Ott


Patrick Schaub


Regina Häuselmann

Integrierende Bestandteile der Vereinbarung:

Anhang 1: Auflistung der Nettoinvestitionen und Amortisationen

Anhang 2: Situationsplan

Anhang 1: Auflistung der Nettoinvestitionen und Amortisationen

Investitionsobjekt	Datum der Inbetriebnahme	Nettomehrwert der von der IG getragenen Investitionen per Inbetriebnahme [CHF]	Amortisationsdauer nach Inbetriebnahme [Jahre]	Lineare Amortisation nach Inbetriebnahme [CHF/Jahr]
Heimfallentschädigung gemäss Beschluss Gemeindeversammlung vom 31.01.1984		537'500		
Abzüglich Ablösung der Schulden durch die Gemeinde per 31.12.1990 von		<u>313'500</u>		
<i>Heimfallentschädigung ab 01.01.1991 ohne Amortisation: Fixer Sockelbetrag</i>		<i>260'000</i>		
Mehrwert Spielfeldfläche Hauptspielfeld	18.04.2007	92'001	40	2'300.00
Mehrwert Erweiterung Garderoben	01.01.2008	144'937	30	4'831.25
Mehrwert Erneuerung Erdgeschoss/Club-Restaurant	01.07.2007	29'148	30	971.60
Mehrwert Ersatz Scheinwerfer Sportanlage	01.08.2008	36'812	15	2'454.15
Mehrwert Sonnenkollektoranlage	01.12.2009	33'500	15	2'233.35
Mehrwert Spielfläche Kleinstspielfeld	01.01.2015	85'337	40	2'133.45
Mehrwert Erweiterung Garderobeninfrastruktur	01.01.2015	<u>135'177</u>	30	4'505.90
<i>Heimfallentschädigung Infrastruktur (Subtotal vor jeweiliger Abschreibung)</i>		<i>816'912</i>		
Mehrwert Kunstrasenteppich Hauptspielfeld	18.04.2007	222'916	15	14'861.10
Mehrwert Kunstrasenteppich Kleinstspielfeld	01.01.2015	<u>34'301</u>	15	2'286.75
<i>Heimfallentschädigung Kunstrasen (Subtotal vor jeweiliger Abschreibung)</i>		<i>257'217</i>		

Anhang 2: Situationsplan

