

# LEISTUNGSVEREINBARUNG

zwischen der

**Einwohnergemeinde Reiden**, Grossmatte 1, 6260 Reiden, vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch den Vizepräsidenten des Gemeinderates, Willi Zürcher und die Gemeindeschreiberin Margrit Bucher

(*'Einwohnergemeinde'*)

und

**Badi Reiden AG**, mit Sitz in Reiden (CHE-200.468.284), Kleinfeld 370, 6260 Reiden, vertreten durch Hans Kunz, Präsident des Verwaltungsrates und Pius Schumacher, Mitglied des Verwaltungsrates, beide je mit Kollektivunterschrift zu zweien

(*'Betriebsgesellschaft'*)

## 1. Ausgangslage

Mit Datum vom 12.07.2017/08.08.2017 haben die Vertragsparteien eine Leistungsvereinbarung abgeschlossen. Damit übernahm die Betriebsgesellschaft (nachfolgend 'Betriebsgesellschaft') den Betrieb der Schwimm- und Freizeitanlage Kleinfeld in Reiden per 1. Juli 2017. Die Schwimmbad-Genossenschaft Reiden überliess der Betriebsgesellschaft dazu die gesamte Infrastruktur der Schwimm- und Freizeitanlage Kleinfeld Reiden und übertrug das bestehende Personal, zwecks Aufrechterhaltung des Schwimm- und Freizeitanlagebetriebes. Diese Leistungsvereinbarung wurde mit Datum vom 21. Januar 2019 revidiert.

Die Einwohnergemeinde Reiden (nachfolgend 'Einwohnergemeinde') ist nach wie vor Alleinaktionärin der Betriebsgesellschaft, welche ausschliesslich den Betrieb der Schwimm- und Freizeitanlage Kleinfeld Reiden bezweckt.

Die Betriebsgesellschaft erhielt bis dato von der Einwohnergemeinde Reiden bei Bedarf jährlich festzulegende Betriebsbeiträge, auf der Basis der bisherigen Leistungsvereinbarung.

Am 31. März 2019 stimmen die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde Reiden über eine entsprechende Kreditvorlage zur Sanierung der Badi Reiden ab. Die Kreditvorlage beinhaltet einerseits die Finanzierung der vorgesehenen Sanierung der Freizeitanlage sowie die Sicherstellung des operativen Betriebs während der Dauer von 20 Jahren.

Vor diesem Hintergrund soll die aktuell geltende Leistungsvereinbarung durch eine neue Leistungsvereinbarung abgelöst werden.

## **2. Finanzierung des Sanierungsprojektes**

### **2.1. Grundsätzliches**

Grundlage der neuen Leistungsvereinbarung bildet ein Sanierungsprojekt, indem die Bad-Infrastruktur auf einen zeitgemässen Stand gebracht wird. Der Gastronomiebereich wird erweitert und die Aussenanlagen mit einem Erlebnisspielplatz ergänzt. Ausserdem werden alle Anlageteile saniert, die der Sicherheit der Badegäste im Betrieb dienen. Auf diesem Weg soll die Anlage für die gesamte Bevölkerung ganzjährig besser nutzbar werden.

Die Gesamtkosten der geplanten Sanierung belaufen sich gemäss Kostenschätzung des Architekturbüros Urs Köpfli GmbH, Wolhusen, auf 7,3 Millionen Franken. Die Kostenschätzung versteht sich +/- 20%.

Dafür geht die Einwohnergemeinde Reiden folgende maximalen, finanziellen Verpflichtungen ein:

- Das Aktienkapital der Betriebsgesellschaft, der Badi Reiden AG, wird um 2,4 Millionen Franken auf 2,5 Millionen Franken erhöht.
- Die Betriebsgesellschaft schliesst für den Betrag von 4 Millionen Franken Bankdarlehen ab, welche innerhalb von 20 Jahren rückzahlbar sind. Die Gemeinde Reiden verpflichtet sich zur Sicherstellung der Bankdarlehen, eine Solidarbürgschaft zu Gunsten der finanzierenden Bankinstitute über den Betrag von 4 Millionen Franken abzuschliessen.
- Die Gemeinden des Raums Wiggertal stellen Darlehen von 607'600 Franken in Aussicht. Die Darlehen sind innerhalb von 20 Jahren rückzahlbar. Die Geldmittel werden der Badi Reiden AG direkt überwiesen. Die Einwohnergemeinde Reiden schliesst dafür ebenfalls eine Solidarbürgschaft ab.
- Die Gemeinde Reiden stellt für die Dauer von 20 Jahren die Ausrichtung eines Betriebsbeitrages von jährlich 430'000 Franken sicher, während 20 Jahren somit total 8,6 Millionen Franken. Der Betriebsbeitrag wird gemäss den nachfolgenden Bestimmungen (Ziffer 3 dieser Leistungsvereinbarung) indiziert.
- Für die Freizeitanlage ist im Grundbuch ein selbständiges und dauerndes Baurecht (Grundstück Nr. (370) eingetragen. Dieses selbständige und dauernde Baurecht wird auf die Betriebsgesellschaft übertragen. Wie bisher verzichtet die Einwohnergemeinde Reiden auf einen Baurechtszins. Die Rechnungslegung nach HRM2 verpflichtet die Einwohnergemeinde Reiden jedoch, den Verzicht buchhalterisch als Ausgabe und Einnahme in der Erfolgsrechnung darzustellen. Der effektive Wert des Baurechtszinses wird jährlich mit 15'000 Franken beziffert. Das selbständige und dauernde Baurecht ist gemäss Art. 655 Abs. 3 Ziffer 3 ZGB auf eine Mindestdauer von 30 Jahren zu begründen. Für die Laufzeit von 30 Jahren beträgt der Baurechtszins somit 450'000 Franken.

Die vorstehend aufgeschlüsselten, finanziellen Verpflichtungen sind Gegenstand des Sonderkredites über den Gesamtbetrag von 16,050 Millionen Franken, welcher durch die Stimmbevölkerung anlässlich der Urnenabstimmung vom 31. März 2019 zu genehmigen ist.

### **2.2. Aktienkapitalerhöhung**

Die Gemeinde Reiden verpflichtet sich das Aktienkapital der Betriebsgesellschaft von bisher 100'000 Franken auf 2,5 Millionen Franken zu erhöhen. Die Aktienkapitalerhöhung bedarf einer Änderung der Statuten der Betriebsgesellschaft. Der Verwaltungsrat wird nach Vorliegen eines positiven Abstimmungsergebnisses am 31. März 2019 das Verfahren für die Aktienkapitalerhöhung in die Wege leiten.

Die Gemeinde Reiden verpflichtet sich, die Barmittel (auf das Datum der a.o. Generalversammlung betreffend Kapitalerhöhung) bereitzustellen.

Die Kosten der Aktienkapitalerhöhung werden dem Sanierungsprojekt belastet.

Der Verwaltungsrat der Betriebsgesellschaft stellt sicher, dass die zur Verfügung gestellten Gelder vollumfänglich für die Sanierung der Freizeitanlage verwendet werden.

### **2.3. Fremdmittelbeschaffung / Solidarbürgschaft**

Für die Sanierung sind Fremdmittel im Umfang von 4,6 Millionen Franken notwendig. Die Kreditbeschaffung erfolgt über Bankinstitute und verschiedenen Gemeinden des Raums Wiggertal.

Im Zeitpunkt des Abschlusses dieser Leistungsvereinbarung haben fünf Gemeinden Darlehen in der Höhe von 607'600 Franken in Aussicht gestellt. Die Gemeinden zahlen die Barmittel der Badi Reiden AG aus und schliessen mit der Betriebsgesellschaft Darlehensverträge für die Dauer von 20 Jahren auf der Grundlage des Finanzplanes der Betriebsgesellschaft vom 3. Dezember 2018 ab. Die Gemeinde Reiden verpflichtet sich für diese Darlehen, die Haftung zu übernehmen. Sie schliesst dafür mit den betreffenden Gemeinden eine Solidarbürgschaft ab.

Für die Kreditbeschaffung von 4 Millionen Franken, zu den bestmöglichen Konditionen, zeichnet sich der Verwaltungsrat der Betriebsgesellschaft verantwortlich. Die Einwohnergemeinde Reiden als Alleinaktionärin hat bei der Kreditvergabe ein Mitspracherecht. Der Abschluss der Kreditverträge erfolgt nach Anhörung des Gemeinderates direkt durch die Betriebsgesellschaft. Die Betriebsgesellschaft verpflichtet sich die Bankkredit innerhalb von 20 Jahren zurückzuführen.

Die Einwohnergemeinde Reiden verpflichtet sich im Sinne des Volksentscheides mit dem finanzierenden Bankinstitut eine Solidarbürgschaft über den Betrag von 4 Millionen Franken abzuschliessen.

### **3. Betriebsbeitrag der Gemeinde**

Die Einwohnergemeinde Reiden verpflichtet sich gestützt auf den Finanzplan vom 3. Dezember 2018, der Betriebsgesellschaft für die Sicherstellung eines nachhaltigen Betriebs des Schwimm- und Freizeitanlagebetriebes Reiden für die Zeit ab 1. Januar 2020 und für die Dauer von 20 Jahren einen jährlichen Betrag für den Betrieb und den Unterhalt der Schwimm- und Freizeitanlage zu leisten. Dieser Betriebsbeitrag beträgt 430'000 Franken, total somit 8,6 Millionen Franken während der Laufzeit von 20 Jahren. Die Auszahlung erfolgt jeweils als Einmalzahlung im Januar.

Der Betriebsbeitrag basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik (BFS) per 31. Dezember 2018 von 101.7 Punkten (Basis Dezember 2015=100).

Der Betriebsbeitrag wird jeweils alle fünf Jahre dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst und auf die nächsten 5'000 Franken auf- oder abgerundet. Massgebend für die Anpassung ist jeweils der Indexstand, per 31. Dezember. Eine Überprüfung erfolgt erstmals per 31. Dezember 2024. Ein allfälliger neuer Betriebsbeitrag wird wie folgt berechnet:

$$\frac{\text{geltender Betriebsbeitrag x neuer Indexstand}}{\text{ursprünglicher Indexstand}}$$

Damit die Einwohnergemeinde Reiden den Budgetprozess ordnungsgemäss einhalten kann, erfolgt eine Auszahlung des angepassten Betriebsbeitrages erst im Folgejahr, erstmals somit auf Januar 2026.

Im Zeitpunkt des Abschlusses dieser Leistungsvereinbarung haben Gemeinden aus dem Raum Wiggertal einen jährlichen Solidaritätsbeitrag von insgesamt 27'000 Franken zugesichert. Dieser Betrag sowie allfällige weitere, zukünftige Solidaritätsbeiträge werden von dem von der Gemeinde Reiden zugesicherten Betriebsbeitrag in Abzug gebracht. Die Gemeinde Reiden leitet die Solidaritätsbeiträge sowie den Nettobeitrag der Gemeinde Reiden (Betriebsbeitrag abzüglich des Solidaritätsbeitrages) an die Badi Reiden AG weiter.

Die vertragliche Regelung dieser Solidaritätsbeiträge obliegt der Gemeinde Reiden.

Die Betriebsgesellschaft verpflichtet sich mit dem Betriebsbeitrag die im Finanzplan vom 3. Dezember 2018 ausgewiesenen Amortisationen der Fremdkredite pflichtgemäss und ohne Unterbruch zu tätigen sowie die Bildung von Rückstellungen für die Erneuerung oder den Rückbau der Anlage nach Ablauf der Leistungsvereinbarung vorzunehmen.

#### **4. Unterhalt Infrastrukturen**

Die Kosten für erforderliche Renovationen und Instandhaltungen der Infrastruktur sind Gegenstand der Bedarfsrechnung und damit Sache der Betriebsgesellschaft.

#### **5. Leistungen der Betriebsgesellschaft**

Im Hinblick auf die Ausrichtung des Betriebsbeitrags an die Betriebsgesellschaft wird die Zusammenarbeit bzw. der Leistungsauftrag nachstehend geregelt. Der Betriebsbeitrag soll an folgende Leistungen der Betriebsgesellschaft geknüpft werden:

- Normative und strategische Vorgaben festlegen
- Notwendige Reglemente erlassen (u.a. Personalreglement/Finanzkompetenzen)
- Organisation der Betriebsgesellschaft bestimmen
- Finanz- und Entwicklungsplanung sowie Investitionsplanung dem Gemeinderat Reiden zur Kenntnisnahme vorlegen
- Geschäftsbericht sowie Jahresrechnung zu Händen des Gemeinderates Reiden erstellen sowie den Bericht der Revisionsstelle vorlegen

- Antrag zur Verteilung von Ertragsüberschüssen und zur Finanzierung von Aufwandüberschüssen an den Gemeinderat Reiden stellen
- Eigentümerin rechtzeitig über ausserordentliche Entwicklungen informieren
- Rechnungslegungsgrundsätze festlegen
- Internes Kontrollsystem und Risikomanagement sicherstellen
- Geschäftsführung wählen und Aufsicht ausüben
- Entschädigung Geschäftsführung festlegen
- Regelmässige Berichterstattung über die Erreichung der vereinbarten Ziele

## **6. Übertragung und Verlängerung Baurecht**

Die Schwimmbad-Genossenschaft Reiden überträgt der Betriebsgesellschaft das bestehende selbständige und dauernde Baurecht (Nr. 370), wobei dieses alsdann mit Mitwirkung der Einwohnergemeinde Reiden als Baurechtsgeberin auf die gesetzliche Mindestdauer von 30 Jahren zu verlängern ist.

Die Einwohnergemeinde Reiden verzichtet auf die Erhebung eines Baurechtszinses. Aufgrund der seit dem 1. Januar 2019 geltenden Rechnungslegung nach HRM2 wird der Baurechtszins jedoch in der Gemeindebuchhaltung jährlich mit einem Betrag von 15'000 Franken als Aufwand und Ertrag während der Dauer von 30 Jahren erfasst.

Der Baurechtszins basiert auf einem m<sup>2</sup>-Preis von 150 Franken und einer Kapitalverzinsung von einem Prozent. Der Baurechtszins wird nicht indiziert.

## **7. Wassernutzungsrecht / Konzession vom 7. Juli 2009**

Der Regierungsrat des Kantons Luzern hat der Schwimmbad-Genossenschaft Reiden mit Entscheid vom 7. Juli 2009 (RE Nr. 821/ Urkunde Nr. 1073-3030) für die Dauer von 25 Jahren eine Konzession zur Nutzung von öffentlichem Grundwasser nach dem Wassernutzungs- und Wasserversorgungsgesetz erteilt. Die Wasserentnahme dient dem Betrieb der Wärmepumpe und somit der Beheizung der Schwimmbadanlage. Im Zuge der Liquidation der Schwimmbad-Genossenschaft Reiden wird diese Konzession auf die Einwohnergemeinde Reiden übertragen.

Die Einwohnergemeinde Reiden überträgt der Betriebsgesellschaft das Recht zur Nutzung des öffentlichen Grundwassers. Die Konzession verbleibt bei der Einwohnergemeinde Reiden.

Die Betriebsgesellschaft trägt die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung des Leitungsnetzes und zahlt auch die Konzessionsgebühren. Die Betriebsgesellschaft ist berechtigt, ungenutzte Energie weiterzuverkaufen und entsprechende Wärmelieferverträge abzuschliessen. Das Entgelt aus dem Verkauf der Energie fliesst an die Betriebsgesellschaft.

## **8. Sicherstellung des ordentlichen Betriebs**

Die Betriebsgesellschaft trägt alleine die Verantwortung für die Führung der Schwimm- und Freizeitanlage. Sie stellt sicher, dass der Betrieb nach den gesetzlichen Vorschriften ordnungsgemäss und mit grösster Sorgfalt geführt wird. Sie setzt alles daran, dass die Anlagen gepflegt und gut unterhalten werden.

Die Haftung für die unsachgemässe Wartung der Anlage und für die Nichteinhaltung von Vorschriften zum Betrieb der Schwimm- und Freizeitanlage verbleibt bei der Betriebsgesellschaft. Die Betriebsgesellschaft gewährleistet jederzeit die Sicherheit nach den EKAS- und anerkannten Richtlinien zur Verhinderung von Unfällen.

## **9. Schlussbestimmungen**

### **9.1. Inkrafttreten und Dauer**

Diese Leistungsvereinbarung tritt am 1. Januar 2020 in Kraft. Die Laufzeit dieser Leistungsvereinbarung beträgt 20 Jahre. Die Vertragsparteien nehmen rechtzeitig vor Ablauf der Leistungsvereinbarung Gespräche über eine Verlängerung derselben auf.

Bei Vorliegen schwerwiegender Verletzungen dieser Leistungsvereinbarung kann diese auf Ende eines Kalenderjahres mit einer sechs monatigen Frist jederzeit mit schriftlicher Kündigung aufgelöst werden.

### **9.2. Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

Dieser Vertrag und alle Fragen, Ansprüche oder Auseinandersetzungen, welche aus diesem Vertrag entstehen können, unterstehen schweizerischem Recht, der ausschliessliche Gerichtsstand ist Reiden.

## **10. Beilagen**

- Kostenschätzung des Architekturbüros Urs Köppli GmbH, Wolhusen, vom
- Finanzplan der Badi Reiden AG, Stand 3. Dezember 2018

## **11. Ausfertigung**

Die Leistungsvereinbarung wird zweifach ausgefertigt. Es erhalten je ein Exemplar:

- Einwohnergemeinde Reiden
- Betriebsgesellschaft

Reiden, .....

Reiden, .....

**Die Vertragsparteien:**  
**Einwohnergemeinde**  
**Gemeinderat Reiden**

**Betriebsgesellschaft**  
**Badi Reiden AG, mit Sitz in Reiden**

Vizepräsident des Gemeinderates

Präsident des Verwaltungsrates

.....  
Willi Zürcher

.....  
Hans Kunz

Gemeindeschreiberin

Mitglied des Verwaltungsrates

.....  
Margrit Bucher

.....  
Pius Schumacher