



Verwaltungsrechtlicher Vertrag

zwischen

der Stadt Bülach, Marktgasse 28, 8180 Bülach, vertreten durch Herrn Stadtpräsident Walter Bosshard und Herrn Stadtschreiber Christian Mühlethaler,
im Folgenden: Stadt Bülach

und

dem Fussballclub Bülach (FCB), Postfach 606, 8180 Bülach, vertreten durch den Präsidenten Herrn Lucio Schiavi und Herrn Thomas Niklaus, Finanzchef,
im Folgenden: FCB

betreffend

die Nutzung und den Betrieb der Fussballinfrastruktur der Stadt Bülach

1. Gegenstand des verwaltungsrechtlichen Vertrages

- 1.1. Gegenstand dieses verwaltungsrechtlichen Vertrages bildet die Fussballinfrastruktur der Stadt Bülach, die Bestandteil des städtischen Verwaltungsvermögens bildet und der unmittelbaren Erfüllung einer kommunalen Aufgabe dient.
- 1.2. Die Stadt Bülach räumt dem FCB nach Massgabe dieses verwaltungsrechtlichen Vertrages und der gesetzlichen Vorschriften das Recht zur Nutzung und zum Betrieb der folgenden Infrastrukturanlagen ein:
 - Garderobengebäude Gringglen (Leeweg 20; Kat.-Nr. 6109)
 - Garderobencontainer Gringglen (Leeweg 20; Kat.-Nr. 6109)
 - Naturrasenplatz Gringglen 1 (Leeweg 20; Kat.-Nr. 6109)
 - Kunstrasenplatz Gringglen 2 (Leeweg 20; Kat.-Nr. 6109)
 - Naturrasenplatz Im Hof (Neukirchhof, Kat.-Nr. 7294)

2. Abgrenzung der Zuständigkeiten für Bau, Unterhalt und Betrieb

- 2.1. Die Stadt Bülach ist als Eigentümerin der besagten Infrastrukturanlagen alleine verantwortlich bzw. zuständig für den Entscheid über und die Ausführung von baulichen Massnahmen und Nutzungsänderungen, welche der Änderung, Erneuerung, Modernisierung oder Erweiterung der Gebäude und Aussenanlagen dienen. Der FCB ist dabei in die Planung mit einzubeziehen. Bauliche Massnahmen und Nutzungsänderungen durch den FCB bedürfen stets der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Stadt Bülach. Im Weiteren ist die Stadt Bülach zuständig für die unter Ziffer 4.2. aufgeführten Unterhaltsarbeiten.



2.2. ¹ Der FCB ist verantwortlich für den Betrieb der besagten Infrastrukturanlagen, den so genannten kleinen Unterhalt der Gebäude gemäss Anhang, die besenreine Reinigung der Anlagen sowie die weiteren unter Ziffer 5.4. aufgeführten Aufgaben. Die detaillierte Abgrenzung der Unterhaltsarbeiten wird im beigehefteten Anhang, der einen integrierenden Bestandteil dieses verwaltungsrechtlichen Vertrages bildet, festgehalten.

² Der FCB verpflichtet sich, die Ausführung der mit der Erfüllung dieses verwaltungsrechtlichen Vertrages zusammenhängenden Aufgaben durch den Leiter Infrastruktur oder dessen Stellvertretungen sicher zu stellen.

³ Der FCB erlässt in Absprache mit der Stadt Bülach eine Haus- und Platzordnung für die besagten Infrastrukturanlagen, die für alle Nutzenden verbindlich ist.

3. Nutzungsentgelt

¹ Das vom FCB zu leistende Entgelt für die Nutzung der Infrastrukturanlagen beträgt pro Jahr Fr. 30'000, indexiert auf der Basis von Oktober 2014 des Landesindex für Konsumentenpreise. Es wird jährlich zu 100 % der Teuerung angepasst. Für die Teuerungsanpassungen jeweils massgebend ist der Indexstand per Oktober des Vorjahres.

² Die Höhe des Nutzungsentgelts unter Absatz 1 basiert auf einer substanziellen Werterhaltung gemäss Abschnitt 3 des Baurechtaufhebungsvertrages. Bis diese substanzielle Werterhaltung seitens der Stadt Bülach nicht durchgeführt wurde, beträgt das vom FCB zu leistende Entgelt Fr. 20'000 anstelle von Fr. 30'000 pro Jahr. Die übrigen Konditionen bleiben erhalten.

³ Das Nutzungsentgelt ist quartalsweise jeweils per 31. März, per 30. Juni, per 30. September und per 31. Dezember des betreffenden Jahres zu bezahlen.

⁴ Sollte das Nutzungsentgelt nach der zweiten schriftlichen Mahnung der Stadt Bülach nicht innerhalb von zehn Tagen bezahlt werden, entfallen sämtliche Nutzungsrechte des FCB für die unter Ziffer 1.2 erwähnten Infrastrukturanlagen bis zur vollständigen Begleichung des geschuldeten Entgelts. Vorbehalten bleiben die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zum Verzugszinsanspruch der Stadt Bülach ab erster Mahnung.

4. Rechte und Pflichten der Stadt Bülach

4.1. Bereitstellung der Infrastrukturanlagen:

Die Stadt Bülach stellt dem FCB die besagten Infrastrukturanlagen für die Durchführung von Trainings, Wettkämpfen und allfälligen weiteren Sportveranstaltungen zur Verfügung. Die Rasenplätze und der Kunstrasenplatz haben dem Pflichtenheft und den Reglementen des SFV zu entsprechen.

4.2. Unterhalt:

¹ Die Stadt Bülach ist für die Ausführung der nachfolgend aufgeführten Unterhaltsaufgaben verantwortlich und übernimmt die daraus resultierenden Kosten:

- Gebäudeunterhalt mit Ausnahme der dem FCB übertragenen Aufgaben gemäss Ziffer 5.4.



- Periodische Platzsanierungen und Gesamterneuerung der Fussballplätze im Rahmen der verfügbaren Finanzmittel und vorbehältlich der entsprechenden Finanzbeschlüsse der jeweils zuständigen Organe der Stadt Bülach
- Unterhalt des Kunstrasens (Abschluss eines entsprechenden Dienstleistungsvertrages mit einer spezialisierten Firma)
- Weitere Unterhaltsarbeiten gemäss beigeheftetem Anhang.

²Die Stadt Bülach kann die Unterhaltsarbeiten in ihrem Zuständigkeitsbereich entweder selbst erbringen (z.B. durch Sportamt oder Forstbetrieb) oder Dritte damit beauftragen.

4.3. Nutzung durch Dritte:

Die Stadt Bülach ist berechtigt, die Infrastrukturanlagen in Absprache mit dem FCB temporär auch Dritten, wie beispielsweise den Schulen, anderen Ortsvereinen oder Privatgruppierungen, zur Verfügung zu stellen, sofern dadurch der ordentliche Spielbetrieb des FCB nicht beeinträchtigt wird. Aus einer solchen Drittnutzung erwächst dem FCB kein Anspruch auf Reduktion des Nutzungsentgelts.

4.4. Sperrung der Infrastrukturanlagen:

Die Stadt Bülach ist jederzeit berechtigt, die zum Schutz ihres Eigentums und ihrer damit zusammenhängenden Interessen bzw. zur Vermeidung unverhältnismässiger Unterhaltskosten erforderlichen Massnahmen anzuordnen und durchzusetzen. Sie kann beispielsweise in den Wintermonaten Sperrdaten festlegen oder bei ausserordentlichen Wettersituationen und zur Durchführung grösserer Unterhaltsarbeiten einzelne Anlageteile sperren. Dies erfolgt immer in Absprache mit dem FCB.

5. Rechte und Pflichten des FCB

5.1. Nutzungsrecht:

Der FCB kann die Infrastrukturanlagen im Rahmen des vorliegenden verwaltungsrechtlichen Vertrages nutzen. Eine Nutzung durch Dritte im Rahmen von Ziffer 4.3. bleibt jedoch vorbehalten.

5.2. Reklamerechte:

¹Der FCB ist berechtigt, an den Banden und Einfriedungen rund um das Spielfeld Reklamen anzubringen. Das Entgelt der Stadt Bülach für die Abtretung der Reklamerechte beträgt 15% der entsprechenden Bruttoeinnahmen des FCB (d.h. Herstellungskosten können nicht in Abzug gebracht werden).

²Die Abrechnung der Reklameeinnahmen ist der Stadt Bülach jährlich jeweils nach Ablauf der Saison bis Ende September zuzustellen. Die Überweisung des Einnahmenanteils der Stadt Bülach hat jeweils bis 31. Oktober der vergangenen Saison zu erfolgen.

³Die Stadt Bülach übernimmt keinerlei Verantwortung resp. Haftung im Zusammenhang mit der Reklameanbringung. Namentlich ist die Stadt Bülach nicht verantwortlich für die Ersatzanbringung von Reklamen bei defekten Banden.

**5.3. Kioskbetrieb:**

Der FCB ist berechtigt, den Kiosk auf der Anlage Gringglen (Leeweg 20; Kat.-Nr. 6109) im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und in eigener Verantwortung zu betreiben. Die dadurch entstehenden Aufwendungen gehen vollumfänglich zu seinen Lasten.

5.4. Aufgaben des FCB im Zusammenhang mit dem Betrieb und dem Unterhalt der Infrastrukturanlagen:

Der FCB ist für die ständige Sicherstellung von Ordnung und Sauberkeit auf bzw. in sämtlichen Infrastrukturanlagen sowie die Ausführung der nachfolgend aufgeführten Aufgaben verantwortlich, wofür er vollumfänglich die daraus resultierenden Kosten übernimmt (Ausnahme siehe Punkt 5.5):

- Reinigung der Infrastrukturanlagen (Besenrein)
- Wässern der Naturrasen, Befeuchten des Kunstrasens, Zeichnen der Plätze
- Kleine Reparaturen und Unterhalt bis Fr. 250 pro Ereignis (bzw. Selbstbehalt von Fr. 250 bei höheren Kosten)
- Aufsicht und Betreuung der Infrastrukturanlagen während der Trainings und Spiele des FCB (inkl. Öffnen und Schliessen der Anlage)
- Weitere Unterhaltsarbeiten gemäss beigeheftetem Anhang

5.5. Betriebskosten:

Die Betriebskosten der Infrastrukturanlage für Linienkreide, Strom, Wasser, Abwasser, Heizung sowie die Kosten der Abfallentsorgung (Abfallentsorgung bis zu einem Kostendach des Durchschnitts der Jahre 2010-2012) gehen zu Lasten der Stadt Bülach.

5.6. Verkehrsregelung:

Der FCB ist verpflichtet, bei Spielen und anderen Veranstaltungen mit grossem Verkehrsaufkommen für eine den Vorschriften entsprechende Verkehrsregelung durch Polizei, Verkehrskadetten oder andere geeignete Einsatzkräfte zu sorgen. Der FCB bietet die entsprechenden Personen auf. Die Kosten gehen zu Lasten des FCB. Die zu verwendende Signalisation ist frühzeitig mit der Stadtpolizei abzusprechen.

6. Haftung**6.1. Sicherheit:**

Der FCB übernimmt während der Trainings und Heimspiele aller Mannschaften (auch vor und nach den Spielen) die volle Verantwortung und Haftung für den ordentlichen Ablauf, die Sicherheit und den Objektschutz (Verhinderung von Sachschäden und Diebstählen). Der FCB stellt das dazu notwendige Hilfspersonal. Bei ausserordentlichen Anlässen mit über 200 Besuchern sind vorgängig spezielle Massnahmen mit der Stadt Bülach abzusprechen.

6.2. Beschädigungen:

Der FCB ist verpflichtet, Schäden aller Art, die während der Nutzung durch den FCB entstehen oder durch Mitglieder, Angehörige oder Besucher des FCB verursacht werden, unverzüglich der Stadt Bülach zu melden. Für Schäden, die das übliche Mass an Abnutzung überschreiten, haftet der FCB vollumfänglich.



6.3. Versicherung:

Der FCB schliesst eine Haftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von mindestens Fr. 3 Millionen ab und dokumentiert die Stadt Bülach mit einer Kopie der entsprechenden Police.

7. Weitere Bestimmungen

7.1. Subventionen:

Anträge für Subventionen können dem Sportamt eingereicht werden. Falls ein Antrag unterstützungswürdig ist, richtet sich die Höhe der Subventionsleistung primär nach der Einstufung im VSI (Vereinsubventionsindex).

7.2. Nutzung weiterer Sportinfrastrukturen:

Der FC kann weitere Sportinfrastrukturen (Turnhallen) gemäss den Nutzungsreglementen und Preisen der Primar- bzw. Sekundarschulverwaltung benutzen.

7.3. Leistungsvereinbarung:

Es wird eine Leistungsvereinbarung zwischen der Stadt Bülach und dem FC ausgearbeitet.

7.4. Streitigkeiten:

Streitigkeiten aus diesem verwaltungsrechtlichen Vertrag werden gemäss § 81 lit. b des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) vom Zürcher Verwaltungsgericht beurteilt.

7.5. Anwendbares Recht:

Dieser verwaltungsrechtliche Vertrag untersteht dem öffentlichen Recht. Soweit Letzteres keine spezifische Regelung enthält und dieser verwaltungsrechtliche Vertrag eine zwingend zu schliessende Lücke aufweist, gelangen die miet- und pachtrechtlichen Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) in analoger Weise als subsidiäres öffentliches Recht zur Anwendung

8. Vertragsdauer und Kündigung

8.1. Dieser verwaltungsrechtliche Vertrag beginnt am 1. April 2014 und dauert bis zum 31. Dezember 2020. Erfolgt bis 31. Dezember 2019 keine (mittels Einschreiben auszusprechende) Kündigung, verlängert er sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr und kann von jeder Vertragspartei unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende eines Kalenderjahrs ordentlich gekündigt werden.

8.2. Vorbehalten bleibt die fristgerechte Kündigung durch die Stadt Bülach im Falle von gravierenden Missständen bei der Nutzung der Infrastrukturanlagen durch den FCB. Die vermögensrechtlichen Folgen einer Kündigung bestimmen sich unter Würdigung aller Umstände.



Dieser Vertrag wird in 2-facher Ausführung ausgefertigt (je ein Exemplar für die Stadt Bülach und den FCB).

Bülach, 26. März 2014

Bülach, 26. März 2014

Stadt Bülach

Fussballclub Bülach


Walter Bosshard, Stadtpräsident

Lucio Schiavi, Präsident FCB





Christian Mühlethaler, Stadtschreiber

Thomas Niklaus, Finanzchef FCB





Anhang zum Mietvertrag zwischen der Stadt Bülach und dem F.C. Bülach (FCB)
über die Nutzung und den Betrieb der Fussballinfrastruktur

Abgrenzung der Unterhaltsaufgaben zwischen der Stadt Bülach und dem FCB	Verantwortlich	
	Stadt Bülach	F.C. Bülach

Aussenanlagen:

Rasenplätze mähen	x	
Mähen Umgebung / Zuputzen um Plätze	x	
Wässern der Naturrasenplätze (In Zusammenarbeit mit Forst)		x
Zeichnen der Spielfelder		x
Rasenplätze stopfen (nach Trainings und Spielen)		x
Rasenplätze düngen, sanden, aerifizieren/perforieren	x	
Klein-Schneeräumung Kunstrasenplatz		x
Gross-Schneeräumung Kunstrasenplatz (Mit Schneepflug)	x	
Befeuchten Kunstrasenplatz		x
Nachgranulieren Kunstrasenplatz (manuell)		x
Reinigung, Bürsten und Unterhalt Kunstrasen (evtl. durch spezialisierte Firma)	x	
Entscheid über Spielbarkeit der Plätze	x	x
Reinigung der Aussenanlagen (Unrat zusammennehmen, Wischen usw.) Besenrein.		x
Leeren der Papierkörbe		x
Platzüberholungen (Rasenplätze und Kunstrasen)	x	
Anschaffung / Reparatur Sportgeräte (inkl. Tore, Eckfahnen usw.)	x	

Gebäude:

Besenreine Reinigung Garderobengebäude / Garderoben / WC-Anlagen		x
Reinigung Tribüne, Besenrein		x
Detailreinigung der WC-Anlagen / Garderoben / Duschen (Regelmässigkeit je nach Saisonbetrieb)	x	
Kleine Reparaturen und Unterhalt bis Fr. 250 pro Fall (bzw. Selbstbehalt von Fr. 250 bei höheren Kosten)		x
Grössere Reparaturen und Unterhaltsarbeiten (ab Fr. 250 pro Fall)	x	
Wartung Haushaltstechnik	x	
Erneuerungsunterhalt	x	

Verschiedenes:

Betriebskosten für Linienkreide, Strom, Wasser, Abwasser, Heizung, Abfallentsorgung (Abfallentsorgung bis zu einem Kostendach des Durchschnitts der Jahre)	x	
--	---	--



2010-2012)		
Anschaffung und Unterhalt der kleinen Unterhaltsgeräte (die der FCB zur Erfüllung seiner Betriebspflichten benötigt)		x
Anschaffung und Unterhalt der grossen Unterhaltsgeräte	x	