

# Entwurf Pacht- und Betriebsführungsvertrag über das Lugauer Stadtbad

zwischen der

Stadt Lugau,  
Obere Hauptstr. 26 in 09385 Lugau  
vertreten durch den Bürgermeister,

- nachfolgend Stadt genannt -

und

- nachfolgend Pächter genannt –

## Präambel

Gegenstand des Vertrages ist die Betreibung des Stadtbades Lugau einschließlich Pacht der Grundstücke mit der Flurstück Nr. 399/15 und eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 407/9 der Gemarkung Lugau.

Es wird nachfolgender Pacht- und Betriebsführungsvertrag geschlossen. Der Pächter pachtet das gesamte Grundstück des Bades einschließlich der kompletten Badanlage, betreibt das Bad im Auftrag der Stadt und stellt es der Öffentlichkeit zur Verfügung. Die Stadt wird dem Pächter die aus Eintrittsgeldern und sonstigen Einnahmen nicht zu erwirtschaftenden Betriebsaufwendungen erstatten, sofern diese allein aus einem ordnungsgemäßen und wirtschaftlichen Badebetrieb entstehen.

Alle im Zusammenhang mit dem Betrieb des Bades einschlägigen Vorschriften sind einzuhalten. Die Verfügbarkeit des Bades hat dem bisherigen Stand zu entsprechen, es sei denn, dass vom Pächter nicht zu beeinflussende objektive Gründe das nicht oder nicht mehr zulassen.

## § 1

### Vertragsgegenstand

(1) Das Bad besteht insbesondere aus folgenden Bestandteilen:

- das Flurstück Nr. 399/15 in einer Größe von 6.828 m<sup>2</sup>,
- ein Teilstück des Flurstückes Nr. 407/9 in einer Größe von ca. 5000 m<sup>2</sup>,
- ein Schwimmerbecken in einer Größe von 312,5 m<sup>2</sup>,
- ein Nichtschwimmerbecken in einer Größe von 336 m<sup>2</sup>,
- ein Planschbecken in einer Größe von 100 m<sup>2</sup>,
- eine Großwasserrutsche,
- Umkleide- und Aufenthaltsräume für Badegäste und Beschäftigte,
- Duschen und Toiletten,
- Wasseraufbereitungsanlagen einschließlich der dazugehörigen Räumlichkeiten und Nebeneinrichtungen,

- Liegewiese einschließlich des Beachvolleyballplatzes und der Sport- und Spielgeräte,
- alles übrige Inventar des Bades, wie es sich aus der Inventarliste ergibt.

## **§ 2** **Vertragszweck**

- (1) Der Vertrag wird mit dem Ziel abgeschlossen, dass der Pächter im Auftrag der Stadt den vollständigen Betrieb des Bades nach den Vorstellungen der Stadt und den entsprechenden Vorschriften so übernimmt, dass die öffentliche Nutzung des Bades für jedermann gleichermaßen gewährleistet ist.
- (2) Dazu werden die folgenden zusätzlichen Vereinbarungen getroffen:
  - a) Der Pächter übernimmt die vollständige Durchführung und Abwicklung des täglichen Geschäftsbetriebes auf seine Rechnung und auf seine Gefahr.
  - b) Der Pächter erbringt alle zum ordnungsgemäßen Betrieb des Bades notwendigen Leistungen mit eigenem Personal und auf eigene Kosten.
  - c) Der Pächter beschafft alle zum ordnungsgemäßen Betrieb des Bades notwendigen Roh- und Hilfsstoffe auf eigene Rechnung und trägt die Ver- und Entsorgungskosten.
  - d) Der Pächter erledigt Reparaturen, Instandhaltungen, Saisonvor- und -nachbereitungen auf seine Rechnung und in eigener Zuständigkeit.
  - (e) Der Pächter darf sich zur Erfüllung seiner Verpflichtungen Dritter bedienen, sofern diese die notwendige Sachkunde und die notwendigen Berechtigungen besitzen.
  - (f) Der Pächter darf den Betrieb des Bades nur selbst erledigen oder von einem Unternehmen erledigen lassen, das ihm gehört oder an dem er zu mehr als 50 % beteiligt ist. Eine Betriebsführung durch fremde Dritte ist nur mit Zustimmung der Stadt möglich.
  - (g) Der Pächter darf die Pachtsache nur zu dem in Absatz 1 beschriebenen Zweck nutzen. Eine Unterverpachtung ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.

## **§ 3** **Betriebsführung und Betriebspflicht**

- (1) Die Betriebsführung umfasst den gesamten laufenden Betrieb des Bades einschließlich der dazugehörigen Einrichtungen, insbesondere der Außenanlagen.
- (2) Das Bad ist während der Saison vom 15. Mai bis 15. September täglich mindestens in der Zeit von 10.00 Uhr bis 19:00 Uhr (Mai, September) bzw. bis 20.00 Uhr (Juni, Juli, August) offen zu halten. Der Pächter kann nach eigenem Ermessen die Dauer der Saison und die tägliche Öffnungszeit verlängern. Das Bad muss nicht offen gehalten werden, wenn die Witterungsverhältnisse einen üblichen Badebetrieb nicht zulassen.

- (3) Der Pächter verwaltet das Objekt und führt das Bad mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Betriebsführers.
- (4) Der Pächter hat bis zum 30.11. eines jeden Jahres einen Betriebsbericht abzugeben. Der Bericht hat aussagekräftige und belegbare/nachgewiesene Kennzahlen zu enthalten wie Besucherzahlen/-statistik, Öffnungstage, Schlechtwettertage mit Schließung des Bades, Verkäufe an Eintrittskarten, etc.), besondere Vorkommnisse/Maßnahmen. Der Bericht soll zudem vorgeschlagene Maßnahmen hinsichtlich der zukünftigen Ausrichtung des Bades (Änderungen des Angebotes, Sonderveranstaltungen etc.), die der Steigerung der Attraktivität und Wirtschaftlichkeit des Stadtbades dienen, sowie erforderliche Instandhaltungs-/Erneuerungsmaßnahmen für das kommende Betriebsjahr enthalten.
- (5) Der Pächter ist verpflichtet, das Bad zu betreiben, so lange der Pachtvertrag währt.
- (6) Eine Unterbrechung des Badbetriebes, soweit dies nicht saisonbedingt ist (§ 3 Absatz 2), ist nur mit Zustimmung der Stadt möglich. Die Stadt muss einer Unterbrechung zustimmen, wenn diese technisch bedingt oder von einer anderen Behörde verordnet ist.
- (7) Der Pächter ist verpflichtet, die Ursachen für eine Unterbrechung der Nutzung gemäß Absatz 6 Satz 2 innerhalb von 24 Stunden zu beheben. Anderenfalls hat er Gründe zu nennen, warum diese Frist nicht einzuhalten ist. Gemeinsam mit der Stadt legt er das weitere Vorgehen fest.
- (8) Kommt es zu vom Pächter zu vertretenden Unterbrechungen des Badebetriebes, so ist die Stadt berechtigt, das Betriebsführungsentgelt anteilig zu kürzen.
- (9) Wird das Bad vom Pächter ohne sachlichen Grund und trotz schriftlicher Abmahnung durch die Stadt länger als eine Woche überwiegend geschlossen bzw. der Badebetrieb eingestellt, so kann die Stadt den Pachtvertrag ohne weitere Verpflichtungen gegenüber dem Pächter außerordentlich kündigen.

#### **§ 4**

#### **Ver- und Entsorgung, Betriebskosten**

- (1) Der Pächter trägt alle auf das Grundstück und den Betrieb des Bades entfallenden Betriebs- und Nebenkosten. Dazu gehören insbesondere Kosten für Wasser, Abwasser, Abfallentsorgung, Elektroenergie, Telefon, Betriebs- und Wartungskosten der technischen Anlagen und Außenanlagen sowie Steuern, öffentlich-rechtliche Lasten, Abgaben und Beiträge und künftig neu eingeführte Kosten und Abgaben dieser Art. Der Betreiber hat - soweit möglich direkt - mit den jeweiligen Forderungsberechtigten abzurechnen. Wenn die Stadt - insbesondere wegen bestehender öffentlich-rechtlicher Vorschriften - entsprechende Rechnungen oder Gebührenbescheide direkt erhält, leitet die Stadt diese an den Betreiber weiter. Der Betreiber ist im Innenverhältnis zur fristgerechten Zahlung verpflichtet.

- (2) Der Pächter wird die Zählerstände der Versorgungsunternehmen gegenüber den jeweiligen Versorgern (insbesondere Elektroenergie, Wasser, Abwasser, Abfallentsorgung) anmelden. Bei der Übergabe ist hierzu ein förmliches Protokoll anzufertigen.
- (3) Der Pächter wartet die Energiesparanlage.

## **§ 5 Personal**

- (1) Der Pächter betreibt das Bad mit eigenem Personal. Neueinstellungen oder Beendigungen von Arbeitsverträgen erfolgen durch den Pächter. Dabei ist die Beschäftigung von qualifiziertem, sachkundigem, zuverlässigem und ansonsten geeignetem Personal zu gewährleisten.
- (2) Das Direktionsrecht gegenüber dem Personal obliegt dem Pächter bzw. einem von ihm Beauftragten.
- (3) Der Pächter nimmt gegenüber den im Bad eingesetzten Arbeitnehmern gemäß Absatz 1 die Arbeitgeberfunktion mit allen Rechten und Pflichten einschließlich der Abführung aller einem Arbeitgeber obliegenden Steuern und Beiträge wahr.

## **§ 6 Kostenbeteiligung der Stadt**

- (1) Die Stadt zahlt zum Ausgleich der durch den Betrieb des Bades nicht deckungsfähigen Kosten (ungedeckter Aufwand) an den Pächter einen jährlichen Zuschuss in Höhe von xxx Euro zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Dieser Betrag wird durch die Stadt in gleichen monatlichen Raten jeweils bis zum 10. des laufenden Monats auf das Konto des Pächters überwiesen.

## **§ 7 Eintrittspreise und Nutzungsrechte**

- (1) Die Eintrittspreise richten sich nach der von der Stadt erlassenen Entgeltordnung. Änderungen der Entgeltordnung erfolgen im Einvernehmen mit dem Pächter.
- (2) Der Pächter gestattet der Stadt die Durchführung von jährlich bis zu drei Veranstaltungen im Bad. Die Kosten trägt die Stadt. Der normale Badbetrieb darf dadurch nicht behindert werden. Einzelheiten regeln Stadt und Pächter im Einzelfall einvernehmlich.

## § 8

### Versicherungspflicht, Haftung und Nachbarschaftsrecht

- (1) Dem Pächter obliegt die Verkehrssicherungspflicht für die Pachtsache. Er ist verantwortlich für Ordnung und Sicherheit im Bad.
- (2) Der Pächter hat sämtliche mit dem Betrieb des Bades verbundenen einschlägigen Vorschriften, Sicherheits- sowie sonstigen gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten und zu überwachen. Insoweit übernimmt die Stadt keinerlei Haftung für den Betrieb. Der Pächter hat die Stadt im Innenverhältnis von der Inanspruchnahme durch Dritte freizustellen.
- (3) Der Pächter hat eine auskömmliche Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen und der Stadt nachzuweisen. Dies gilt insbesondere auch für Personenschäden.
- (4) Schäden im Zusammenhang mit der Nutzung der Pachtsache sowie dem Betreiben des Bades sind der Stadt unverzüglich, jedoch spätestens nach drei Tagen, anzuzeigen.
- (5) Der Betrieb eines Freibades ist regelmäßig mit Belastungen benachbarter Grundstücke verbunden. Der Pächter wird im Rahmen seiner Aufsichtspflicht dafür sorgen, dass diese Belastungen auf ein notwendiges Minimum beschränkt bleiben. Das betrifft auch Veranstaltungen, die der Pächter durchführt oder durch Dritte durchführen lässt.

## § 9

### Erhaltung der Pachtsache

- (1) Der Pächter hat die Pachtsache auf eigene Kosten ordnungsgemäß zu bewirtschaften, zu pflegen und zu erhalten, so dass aus diesem Grunde heraus ein ordnungsgemäßer Badebetrieb nicht gefährdet ist, sowie nach Beendigung des vorliegenden Vertrages eine mangelfreie Rückgabe an die Stadt erfolgen kann bzw. auftretende Mängel auf den normalen Verschleiß und die normale Abnutzung zurückzuführen sind. Insbesondere hat der Pächter in dem erforderlichen Umfang die Grünlandpflege sowie Baumpflege durchzuführen; ebenso das regelmäßige Streichen der Zaunanlage. Dem Pächter obliegt darüber hinaus die regelmäßige Wartung der Wasseraufbereitungsanlage und sonstigen Technik einschließlich des Bodenwasserreinigungsgerätes sowie der Spiel- und Sportgeräte. Auf die damit im Zusammenhang stehenden Sicherheitsvorschriften wird im Besonderen verwiesen.
- (2) Alle Aufbauten und technischen Einrichtungen (§ 1 Absatz 1) sind vom Pächter in einem ordnungsgemäßen und funktionsfähigen Zustand zu halten. Die vorhandene technische Dokumentation wird von der Stadt an den Pächter vollständig übergeben. Diese Unterlagen werden bei Beendigung des Vertrages zurückgegeben.
- (3) Der Pächter ist verpflichtet, die Stadt über notwendige Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen an den Einrichtungen des Bades zu unterrichten. Zu diesem Zweck erfolgt nach Ende der Saison, jedoch spätestens bis zum 31. Oktober eines jeden Jahres, eine gemeinsame Begehung und Beratung zwischen dem Pächter und Beauftragten der Stadt.

- (4) Investitionen der Stadt, die zur Erhaltung des Bades erforderlich werden, sind bis zum 30. Juni des laufenden Jahres für das kommende Jahr anzumelden und mit der Stadt abzustimmen. Davon ausgenommen sind Investitionen, die sofort notwendig sind, um den Badbetrieb zu gewährleisten.
- (5) Der Umgang mit den natürlichen Elementen der Pachtsache (Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt) erfolgt unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Vorschriften. Das gilt insbesondere für solche des Umweltrechts.
- (6) Der Pächter hat Beauftragten der Stadt die Begehung und Besichtigung der Pachtsache jederzeit zu gestatten.

## **§ 10 Mitteilungspflicht**

Der Pächter hat der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn nach Übergabe der Pachtsache

- Dritte Rechte an der Pachtsache geltend machen,
- die Pachtsache durch nicht vorhersehbare Ereignisse erheblich gefährdet wird oder
- Mängel der Pachtsache erkennbar werden.

Unterlässt der Pächter diese Mitteilung, so hat er einen der Stadt hieraus entstehenden Schaden zu ersetzen.

## **§ 11 Pachtzins**

- (1) Der Pachtzins beträgt jährlich 1.100 € zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Er ergibt sich aus einer Gesamtfläche von rund 11.000 m<sup>2</sup> und einem Pachtzins von 0,10 €/m<sup>2</sup>.
- (2) Der Pachtzins ist jährlich bis zum 10. März mit dem Betreff „Pacht Bad“ zu zahlen auf das Konto der Stadtverwaltung Lugau bei der Sparkasse Erzgebirge (Konto-Nr. 373 100 2867, BLZ 870 540 00).

## **§ 12 Laufzeit des Vertrages und Kündigung**

- (1) Die Laufzeit des Vertrages beginnt am xx.xx.2021 und endet nach vier Jahren am xx.xx. 2024.
- (2) Die Laufzeit des Vertrages verlängert sich nach Ablauf der in Absatz 1 genannten Laufzeit um weitere drei Jahre, wenn er nicht von einer Seite bis zum 30. Juni 2024 schriftlich gekündigt wird.

- (3) Die Laufzeit des Vertrages verlängert sich nach Ablauf der Laufzeit aus Absatz 2 jeweils um ein Jahr, wenn er nicht von einer Seite bis zum 30. Juni des laufenden Jahres schriftlich gekündigt wird.
- (4) Der Vertrag kann vor Ablauf der Laufzeit vorfristig gekündigt werden, wenn
- a) dem Pächter der weitere Betrieb aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr zuzumuten ist;
  - b) die Stadt den Betrieb des Bades nicht mehr oder nicht genügend unterstützen kann;
  - c) die Erhaltung oder Neubeschaffung der technischen Betriebsvoraussetzungen mit so hohen Kosten verbunden wäre, dass die Stadt diese nicht mehr tragen kann.

Die Kündigung hat schriftlich mit einer Frist von sechs Monaten zu erfolgen.

(4) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Eine außerordentliche Kündigung ist insbesondere dann möglich, wenn einer der Vertragspartner trotz schriftlicher Aufforderung seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht oder nur ungenügend nachkommt oder ein Insolvenzverfahren über das Vermögen des Pächters eröffnet bzw. mangels Masse abgelehnt wurde.

### **§ 13 Vertragsänderungen**

Änderungen dieses Vertrages bedürfen stets der Schriftform. Mündliche Vereinbarungen sind unwirksam.

### **§ 14 Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder undurchführbar sein oder künftig unwirksam oder undurchführbar werden, so berührt das die übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung verpflichten sich die Parteien schon jetzt eine wirksame Regelung zu treffen, die dem Sinn und dem Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt für Vertragslücken.

Lugau, den

Lugau, den

Thomas Weikert  
Bürgermeister

Pächter