

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL  
Sitzung vom 18. April 2013

Gesch. Nr. 092/13

## **43.07.45 Jugend und Sport; Restaurant**

### **Beantwortung der Anfrage von Roger Schwaller, SVP, betreffend Restaurant-Pacht Sportzentrum Eselriet**

---

#### **AUSGANGSLAGE**

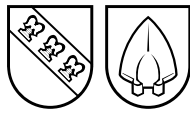
Gemeinderat Roger Schwaller, SVP, stellte am 12. März 2013 folgende Anfrage:

„Aus den Medien konnte entnommen werden, dass der zukünftige Pächter des Restaurants im Sportzentrum Eselriet, Paul Heggen, eine Zwangsversteigerung seiner Liegenschaft „Chesetta-Skihütte“ nur in aller letzter Minute abwehren konnte.

Auch kursieren in der Stadt Illnau-Effretikon diverse „Gerüchte“ betreffend Öffnungszeiten und Pachtzinse betreffend Restaurant Sportzentrum Eselriet.

Ich bitte daher den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen.

1. Wie viele Bewerbungen für den Restaurationsbetrieb gingen bei der Stadt aufgrund der Ausschreibung ein?
2. Wurden Betreuungsauskünfte von den Bewerbern einverlangt? Wenn Nein, warum hat man dies unterlassen? Wenn Ja, wann wurden diese einverlangt und warum hatte der Stadtrat keine Kenntnisse über die Betreibungen, Schuldscheine und die bevorstehende Zwangsversteigerung der „Chesetta-Skihütte“ von Herr Paul Heggen?
3. Was im Detail waren die Gründe für den Entscheid, die Pacht an Herr Paul Heggen aus Davos zu geben?
4. Besteht für den Pächter die Möglichkeit die Pacht weiter, an Dritte, zu verpachten?
5. Wie und in welcher Form hat sich die Stadt gegen Versäumnisse wie z.B. ausstehende Zahlungen etc. seitens Pächter abgesichert?
6. Was ist die Laufzeit des Pachtvertrages und hat sich die Stadt die Möglichkeit ausbedungen, diesen auch aus wichtigen Gründen vorzeitig kündigen zu können? Wenn Nein, warum nicht? Wenn Ja, welche Gründe wurden dafür vereinbart?
7. Wie hoch sind der Pachtzins und die budgetierten Einnahmen (Umsatzprovision etc.) aus der Pacht?
8. Stimmt es, dass die Stadt dem Pächter auch das „kleine Inventar“ zur Verfügung stellt? Wenn ja, ist dies in der Branche so üblich, dass dem Pächter dies zur Verfügung gestellt wird? Was beinhaltet das „kleine Inventar“ genau und was ist der Wert dieses Inventars? Wer übernimmt die Kosten für die „Inventar-Ersatzbeschaffung“?
9. Welche Auflagen für den Restaurantbetrieb wurden gemacht und entsprechen die Öffnungszeiten und der personelle Betrieb des Restaurants mindestens den Öffnungszeiten des Sportzentrums (Sommer- und Wintersaison)?
10. Kann die Stadt Einfluss auf die Öffnungs- und Betriebszeiten nehmen?“



### AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 18. April 2013

#### **DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON ANTWORTET WIE FOLGT:**

**Zur Frage 1:** Wie viele Bewerbungen für den Restaurationsbetrieb gingen bei der Stadt aufgrund der Ausschreibung ein?

Es gingen insgesamt sieben Bewerbungen bei der Stadt ein. Die zuständige Begleitgruppe hat fünf Bewerber zu einer Präsentation eingeladen.

**Zur Frage 2:** Wurden Betreuungsauskünfte von den Bewerbern einverlangt? Wenn Nein, warum hat man dies unterlassen? Wenn Ja, wann wurden diese einverlangt und warum hatte der Stadtrat keine Kenntnisse über die Betreibungen, Schuldscheine und die bevorstehende Zwangsversteigerung der „Chesetta-Skihütte“ von Herr Paul Heggen?

Von allen Bewerbern wurde ein Nachweis der Finanzierung verlangt. Dieser wurde von den Bewerbern in Form einer Bestätigung einer Bank und einer Kopie des Betreibungsregistrauszuges dargelegt. Im Falle der Bewerbung Heggen, welche zu einem sehr späten (aber noch gültigen) Zeitpunkt eintraf, lag dieser Nachweis nicht bei. Irrtümlicherweise wurden diese Unterlagen nicht einverlangt. Die Begleitgruppe ging von der falschen Annahme aus, dass diese Unterlagen vorliegen und in Ordnung sind. Die anschliessende Vergabe der Pacht durch den Stadtrat erfolgte ebenfalls in Unkenntnis der finanziellen Situation von Herrn Heggen.

Bei der Zwangsversteigerung der Liegenschaft „Chesetta“ ist der Sachverhalt folgendermassen: Herr Heggen hat die Liegenschaft „Chesetta“ im Sommer 2012 ersteigert, konnte allerdings den Kaufbetrag erst im Januar 2013 aufbringen, kurz bevor die Liegenschaft erneut zur Zwangsversteigerung gekommen wäre. Dieser Sachverhalt war aber zum Zeitpunkt der Bewerbungsgespräche der Stadt nicht bekannt. Erst im Januar 2013 erfuhr die Stadt davon.

**Zur Frage 3:** Was im Detail waren die Gründe für den Entscheid, die Pacht an Herr Paul Heggen aus Davos zu geben?

Das gastronomische Konzept sowie die vorhandene langjährige Erfahrung im Umgang mit stark schwankenden Besucherfrequenzen überzeugten die Begleitgruppe. Die Präsenz vor Ort ist sowohl im Winter (Leitung des Betriebes durch Frau Maja Magott) wie auch im Sommer (Anwesenheit von Herrn Heggen) gewährleistet.

Durch die Kombination von zwei sich ergänzenden Betrieben (Sportzentrum: Hochbetrieb im Sommer – Chesetta: Hochbetrieb im Winter) ist eine gute Basis gegeben, um die wirtschaftlichen Risiken zu verteilen.

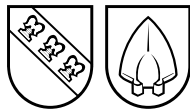
**Zur Frage 4:** Besteht für den Pächter die Möglichkeit die Pacht weiter, an Dritte, zu verpachten?

Dies darf nur im Einverständnis mit der Stadt erfolgen.

**Zur Frage 5:** Wie und in welcher Form hat sich die Stadt gegen Versäumnisse wie z.B. ausstehende Zahlungen etc. seitens Pächter abgesichert?

Die Stadt hat einen Vertrag mit dem Pächter unterzeichnet. Dieser Vertrag sieht vor, dass die Pachtzinsen im Voraus zu bezahlen sind. Bei einem Zahlungsrückstand ab einem Monat und mehr kann der Vertrag innerhalb einer Kündigungsfrist von einem Monat gekündigt werden.

Der Pächter hat zudem ein Pachtzinsdepot von Fr. 15'000.- hinterlegt, welches allfällige Mietzinsausstände abdeckt.



### AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 18. April 2013

**Zur Frage 6:** Was ist die Laufzeit des Pachtvertrages und hat sich die Stadt die Möglichkeit ausbedungen, diesen auch aus wichtigen Gründen vorzeitig kündigen zu können? Wenn Nein, warum nicht? Wenn Ja, welche Gründe wurden dafür vereinbart?

Die Laufzeit des Vertrages beträgt 5 Jahre. Ohne Kündigung verlängert sie sich automatisch um ein Jahr. Geündigt werden kann bei Pflichtverletzungen oder ungenügender Bewirtschaftung, bei ausstehenden Mietinszahlungen oder bei Zahlungsunfähigkeit, nachgewiesen durch Konkursöffnung.

**Zur Frage 7:** Wie hoch sind der Pachtzins und die budgetierten Einnahmen (Umsatzprovision etc.) aus der Pacht?

Der vereinbarte Pachtzins beträgt 7 % des Umsatzes, minimal Fr. 45'000.-. Im ersten Jahr gewährt die Stadt eine Vergünstigung und verlangt Fr. 35'000.- Mindestzins, falls weniger als Fr. 500'000.- Umsatz erzielt wird.

**Zur Frage 8:** Stimmt es, dass die Stadt dem Pächter auch das „kleine Inventar“ zur Verfügung stellt? Wenn ja, ist dies in der Branche so üblich, dass dem Pächter dies zur Verfügung gestellt wird? Was beinhaltet das „kleine Inventar“ genau und was ist der Wert dieses Inventars? Wer übernimmt die Kosten für die „Inventar-Ersatzbeschaffung“?

Das Kleininventar beinhaltet: Geschirr, Gläser, Besteck, Geschirrrückgabewagen, etc. Der Wert beträgt rund Fr. 40'000.-. Die Stadt stellt das Kleininventar dem Pächter zur Verfügung. In der Vergangenheit wurde dies jeweils dem Pächter verkauft und musste bei einem Wechsel zurückerworben, ergänzt und dem Nachfolger wieder verkauft werden. Bei jedem Wechsel wurde das Inventar durch eine spezialisierte Firma neu geschätzt, was mit Umtrieben verbunden ist. Mit dieser Lösung ist der Ablauf bei einem allfälligen Pächterwechsel wesentlich einfacher. Das gewählte Vorgehen ist in der Branche durchaus üblich.

**Zur Frage 9:** Welche Auflagen für den Restaurantbetrieb wurden gemacht und entsprechen die Öffnungszeiten und der personelle Betrieb des Restaurants mindestens den Öffnungszeiten des Sportzentrums (Sommer- und Wintersaison)?

Es wurde eine sehr lange Liste von Auflagen gemacht und im Pachtvertrag festgehalten. Eine detaillierte Auflistung sprengt den Rahmen dieser Fragenbeantwortung. Der Vertrag kann auf Anfrage bei der Abteilung Jugend und Sport eingesehen werden.

Der Pächter wurde zu nachfolgenden, minimalen Öffnungszeiten verpflichtet:

- Sommer: 7 Tage in der Woche während der Öffnungszeiten des Freibades.
- Winter: Wochenende ganztägig offen, Werktags mit eingeschränkten Öffnungszeiten, abgestimmt auf den öffentlichen Eislauf. Ausserhalb der Öffnungszeiten wird ein Automatenbetrieb angeboten.

Zudem bei grösseren Veranstaltungen.

**Zur Frage 10:** Kann die Stadt Einfluss auf die Öffnungs- und Betriebszeiten nehmen?

Im Rahmen des Vertrages: Ja. Die festgelegten minimalen Öffnungszeiten decken aus Erfahrung des Sportzentrums die wichtigsten Zeiten ab.

**Stadtrat Illnau-Effretikon**

Max Binder  
Vizepräsident

Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 22.4.2013

ri/pw