Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Biberist

Protokollauszug der
Gemeindeversammlungsbeschluss Nr.

Kündigung Leistungsvereinbarung Biberena per 31.12.2027

Bericht und Antrag des Gemeinderates

Unterlagen

- Dienstbarkeitsvertrag – öffentliche Urkunde
- Leistungsvereinbarung (Dienstbarkeitsvertrag)
- Reglement über die Benützung der Biberena für Anlässe der Gemeinde, öffentliche Institutionen und Dorfvereine (Kontingentsanlässe)
- Reglement über die Vergabe und Reservationen

Ausgangslage

Zwischen der Einwohnergemeinde Biberist und der jeweiligen Eigentümerschaft der Biberena (GB Biberist Nrn. 3680, 3681, 3682, 779, 1973) bestehen seit 1999 mittels Dienstbarkeiten grundbuchrechtlich gesicherte Vereinbarungen zu Benutzungsrechten am Saal und an der Zivilschutzanlage.

Mit einem von der Gemeindeversammlung am 28. November 2013 genehmigten Dienstbarkeitsvertrag wurde das auf GB Biberist Nr. 3680 lastende Benutzungsrecht am Saal neu geregelt. Zu diesem Zeitpunkt wurde ebenfalls auf das vormalige Vorkaufsrecht der Gemeinde verzichtet. (Beilagen 1 und 2). Seither gilt:

- Die Gemeinde bezahlt jährlich eine Pauschale von CHF 78'000.—für die Nutzung der Biberena an 30 Tagen (sogenannte "Kontingentsanlässe");
- Es können maximal 20 Zusatztage zu je CHF 2'600.—gebucht werden;
- Wird das Kontingent nicht ausgeschöpft, so gibt es eine Kostenreduktion pro ungenutzten Tag von CHF 2'600.--; maximal jedoch bis zu einem Sockelbetrag von CHF 50'000.
- Die Ansätze sind teuerungsindexiert gemäss Index der Konsumentenpreise;
- Zusätzlich werden Neben- bzw. Betriebskosten, sowie Benutzungsmieten für Beamer, Tonanlage usw. bei der Nutzung in Rechnung gestellt;
- Die Eigentümerin verpflichtete sich ihrerseits, die technischen Installationen zu erneuern und zu unterhalten;
- Einseitiges Kündigungsrecht seitens der Gemeinde mit einer Frist von 12 Monaten, jeweils auf Ende eines Kalenderjahres.

Die Eigentümerschaft der Biberena plant auf dem Areal nach dem Rückbau der bestehenden Gebäude drei neue Gebäudekörper, davon eine Markthalle. Letztere wurde im Planungsprozess ursprünglich als Ersatz für den Saal der Biberena und als Veranstaltungsort von Anlässen vorgesehen. Am 17. Februar 2025 hat der Gemeinderat beschlossen (GR-Beschluss 2025-12) auf das Benutzungsrecht an der Markthalle zu verzichten. Im Rahmen der geplanten Schulraumentwicklung Mühlematt/Bleichematt soll ein gemeindeeigener Saal als Ersatz geschaffen werden.

Das auf GB Biberist Nr. 3682 als Dienstbarkeit am 6. August 1999 begründete eingetragene und zeitlich unbeschränkte Benutzungsrecht der Zivilschutzanlage zu Gunsten der Einwohnergemeinde bleibt bestehen. Es gelten weiterhin die der Begründung des Rechts zugrundeliegenden Vereinbarungen.

Erwägungen
Vor dem Hintergrund des bevorstehenden Rückbaus und dem geplanten Neubau macht es Sinn, die Leistungsvereinbarung zu kündigen und anschliessend die damit einhergehenden Dienstbarkeiten bezüglich Benutzungsrecht aus dem Grundbuch löschen zu lassen.

Als Alternative steht den Vereinen und der Gemeinde als Veranstaltungsort bis zur Fertigstellung des geplanten Gemeindesaals auf dem Areal Mühlematt/Bleichematt das Veranstaltungslokal P9 (PROGRAMM | P9 Event-Location) zur Verfügung.
Dieses soll ab 2028 von den Vereinen als Veranstaltungsort für die sogenannten Kontingentsanlässe genutzt werden können. Mit den Betreibern wurde seitens der Gemeinde eine Leitungsvereinbarung zu den gleichen Konditionen wie mit der Biberena abgeschlossen. Die Vereine sollen das P9 analog der Biberena nutzen können.

Während einer Übergangsfrist können die Vereine im Jahr 2027 wählen, ob sie ihre Kontingentsveranstaltung wie bisher in der Biberena oder im P9 durchführen wollen. Die Kosten für die Gemeinde werden sich dadurch nicht verändern.

Der Dienstbarkeitsvertrag mit der Biberena sieht eine Kündigungsfrist von 12 Monaten auf Ende eines Kalenderjahres vor. Der Vertrag soll per 31.12.2027 gekündigt werden. Damit die Kündigung rechtskräftig werden kann, muss diese von der Gemeindeversammlung genehmigt werden.

Wie bereits erwähnt, bleibt das Benutzungsrecht der Zivilschutzanlage auf dem Areal der Biberena weiterhin bestehen.

Die Vereine wurden über die beabsichtigte Kündigung der LV mit den Betreibern der Biberena informiert. Für gewisse Anlässe, wie beispielsweise die Turnervorstellung, für deren Durchführung sich das Eventlokal P9 nur bedingt eignet, ist es möglich, diese allenfalls weiterhin in der Biberena durchzuführen. Dazu braucht es eine individuelle Regelung mit den Betreibern der Biberena.

Beschlussentwurf
Die Gemeindeversammlung beschliesst

1. Die Kündigung der von der Gemeindeversammlung am 28.11.2013 genehmigte Leistungsvereinbarung (Dienstbarkeitsvertrag) im Zusammenhang mit der Benützung der Biberena für Anlässe der Gemeinde, öffentliche Institutionen und Dorfvereine, per 31.12.2027.
2. Der Gemeindepräsident und der Verwaltungsleiter werden beauftragt, nach Zustimmung der Gemeindeversammlung zu Ziff. 1, bei der Amtschreiberei die Löschung der öffentlichen Urkunde (Dienstbarkeitsvertrag) zu Lasten der Eigentümerin von Grundbuch Biberist Nr. 1973, 3680, 3681 und 3682 zu beantragen.
3. Das Reglement über die Benützung der Biberena für Anlässe der Gemeinde, öffentliche Institutionen und Dorfvereine (Kontingentsanlässe) vom 4.11.2013, wird per 31.12.2027 aufgehoben.
4. Das Reglement über die Vergabe und Reservationen vom 4.11.2013 wird per 31.12.2027 aufgehoben.

Eintreten

Detailberatung

Beschluss *(Mit Stimmen)*

Auszug an:
Gemeindepräsidium
Verwaltungsleiter

Leiterin Zentrale Dienste
RN 0.2.1 / LN 3438

Verfasser:

Protokollführer/In
Irene Hänzi Schmid