

Leistungsvereinbarung (Dienstbarkeitsvertrag)

im Zusammenhang mit der Benützung der Biberena für Anlässe der Gemeinde, öffentliche Institutionen und Dorfvereine

zwischen

Irene Frei-Stadler, Kehrliweg 8, 4613 Rickenbach, als Eigentümerin der Biberena

und

Einwohnergemeinde Biberist, vd. Martin Blaser, Gemeindepräsident und Stefan Hug-Portmann, Leiter Zentrale Dienste

Präambel

Zwischen der Einwohnergemeinde Biberist und dem jeweiligen Eigentümer der Biberena (GB Biberist Nrn 3680, 3681, 3682, 779, 1973) bestehen mittels Dienstbarkeiten grundbuchlich gesicherte Vereinbarungen. Insbesondere sind ein Benützungsrecht an Saal und Zivilschutzanlage vereinbart. Daneben hat die Einwohnergemeinde ein limitiertes Vorkaufsrecht.

Die vorliegende Vereinbarung bezweckt eine Neuregelung der genannten Dienstbarkeiten und der Leistungsvereinbarung. Sie steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Biberist und bedarf der öffentlichen Beurkundung durch die Amtschreiberei Region Solothurn.

A.

Das auf GB Biberist Nr. 3680, 3681, 3682 und 1973 bis am 6.8.2024 vorgemerkte Vorkaufsrecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde (begründet am 06.08.1999) soll auf allen belasteten Grundstücken gelöscht werden. Der Gemeindepräsident wird einen diesbezüglichen Antrag ausarbeiten.

B.

Das auf GB Biberist Nr. 3682 als Dienstbarkeit – zeitlich unbeschränkte - eingetragene Benützungsrecht der Zivilschutzanlage zu Gunsten der Einwohnergemeinde (begründet am 06.08.1999) wird gelöscht oder es wird eine ergänzende Vereinbarung über die Nutzung und den Unterhalt abgeschlossen.

C.

Das auf GB Biberist Nr. 3680 als Dienstbarkeit –zeitlich unbeschränkte - eingetragene beschränkte Benützungsrecht des Saals zu Gunsten der Einwohnergemeinde (begründet am 06.08.1999) wird gelöscht und durch die nachfolgende Regelung ersetzt.

D.

Zwischen der Einwohnergemeinde Biberist und der Eigentümerin wird folgende Leistungsvereinbarung abgeschlossen mit Eintragung als Dienstbarkeit bei GB Biberist Nr. 3680:

1. Die Eigentümerin räumt der Einwohnergemeinde Biberist für Anlässe der Gemeinde, deren Institutionen und für Dorfvereine (Veranstalter) eine Personaldienstbarkeit für die Benützung des Saals und der dazu notwendigen Nebenräume gemäss den nachfolgenden Bestimmungen ein.
2. Für diese Dienstbarkeit bezahlt die Einwohnergemeinde Biberist der Biberena jährlich einen Pauschalbetrag von CHF 78'000.00. Dieser Betrag beinhaltet die Nutzung an 30 Tagen (Kontingentsanlässe). Als Belegungstag gilt jeder Anlass (auch Proben), unabhängig von seiner Dauer.
3. Bei einer Nutzung an mehr als 30 Tagen bezahlt die Einwohnergemeinde Biberist zusätzlich einen Beitrag von CHF 2'600.00 pro Tag. Dies für maximal 20 zusätzliche Tage, so dass der jährliche Gesamtbetrag CHF 130'000.00 nicht übersteigt.
4. Sollten nicht 30 Kontingentsanlässe zu total CHF 78'000.00 gebucht werden, erfolgt eine Reduktion von CHF 2'600.00 pro Anzahl Tage unter 30. Der Sockelbetrag, der nicht unterschritten werden kann, beträgt CHF 50'000.00. Will die Einwohnergemeinde Biberist diesen Sockelbetrag unterschreiten, so ist die vorliegende Vereinbarung neu auszuhandeln bzw. die Einwohnergemeinde Biberist hat von der Kündigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen.
5. Die Bezahlung des Pauschalbetrages (Ziff. 2) durch die Einwohnergemeinde Biberist erfolgt jeweils vom Januar bis August in 8 Raten à CHF 9'750.00. Bei Mehr- oder Mindernutzung gemäss Ziff. 4 und 5 wird unter den Parteien im November – unter Einbezug der bis Ende Jahr stattfindenden Anlässe - abgerechnet und per Ende Jahr der Saldo ausgeglichen. Zeichnet sich ab, dass nur der Sockelbetrag oder ein unwesentlich höherer Betrag fällig wird, kann die Gemeinde die Raten Juli und/oder August zurückhalten.
6. Die Jahrespauschale, die Tagespauschale, der Sockelbetrag und die monatliche Rate (vgl. Ziff. 2 bis 5) wird dem Landesindex der Konsumentenpreise unterstellt (Basis Dezember 2010 = 100 Punkte; Stand 9/13 = 99.2. Eine Abweichung unter 3 Prozentpunkten wird nicht angepasst. Die in den Ziffern 2 bis 5 erwähnten Beträge gelten als Minimum und können nicht unterschritten werden.
7. Das Benützungsrecht gilt für maximal 10 Wochenendanlässe pro Jahr und maximal 2 Wochenenden (Freitag oder Samstag) für jeden Monat. Zusätzliche Wochenendanlässe können nach Absprache vereinbart werden. Sonntagsveranstaltungen tangieren diese Wochenendregelung nicht.
8. Die Einwohnergemeinde entscheidet, ob ein geplanter Anlass unter die vorliegende Kontingentsregelung fällt. Sie kann diese Kompetenz ganz oder teilweise an Dritte abtreten (z.B. Vereinskongress). Im Übrigen wird das Vorgehen für die Zuteilung und Reservation der sogenannten Kontingentsanlässe in einer separaten Vereinbarung geregelt.
9. Die unter die vorliegende Kontingentsregelung fallenden Veranstalter haben sich an das separate Benützungsreglement zu halten.
10. Damit die Benützung von Saal und Bühne für alle Anlässe im Rahmen dieser Leistungsvereinbarung gewährleistet bleibt, verpflichtet sich die Eigentümerin, den Saal, die Bühne und die notwendige Infrastruktur (z.B. Garderobe, sanitäre Anlagen, Mobiliar etc.) zu erhalten und angemessen zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern. Im Rahmen von grösseren Um- oder Neubauten wird die vorliegende Vereinbarung während der Bauzeit ausgesetzt, wobei bereits bestätigte Anlässe durchgeführt werden können.

11. Über die Saalbenützung (inkl. Nebenräume) hinausgehende zusätzliche Leistungen, wie zum Beispiel Tontechniker oder zusätzliche technische Infrastruktur wie Lautsprecheranlage, Beamer, nicht fix installierte Beleuchtungselemente etc., sind vom Veranstalter bei der Eigentümerin zu bestellen und separat - zu marktüblichen Konditionen - zu entschädigen. Im Pauschalbetrag inbegriffen sind indessen das Benützungsrecht, sowie die Abgeltung der Betriebskosten (Strom, Wasser, Heizung, Reinigung, Bestuhlung), die Herrichtung der Räumlichkeiten nach den Bedürfnissen der Veranstalter und die Endreinigung
12. Die Einwohnergemeinde Biberist haftet in keinem Fall für Schäden aller Art, die durch Veranstalter verursacht werden. Die Haftung liegt ausschliesslich beim jeweiligen Veranstalter. Sollte sich ein Veranstalter gegenüber der Eigentümerin der Schadenersatzpflicht entziehen und die Einwohnergemeinde den Schaden nicht übernehmen, kann die Eigentümerin den Veranstalter von der künftigen Nutzung ausschliessen.
13. Die vorliegende Leistungsvereinbarung ist gekoppelt an die Dienstbarkeit und gilt unbefristet. Die Einwohnergemeinde Biberist hat jedoch das Recht, diese Vereinbarung mit einer Frist von 12 Monaten jeweils auf Ende eines Jahres mit eingeschriebenem Brief zu kündigen. Im Falle einer Kündigung ist die Einwohnergemeinde Biberist verpflichtet, ihre Zustimmung zur Löschung der Dienstbarkeit im Grundbuch abzugeben. Vorbehalten bleibt die beidseitige Möglichkeit der fristlosen Kündigung, falls die Fortsetzung der vorliegenden Vereinbarung unzumutbar sein sollte.
14. Bei Auftreten von Problemen zwischen Veranstalter im Sinne der vorliegenden Kontingentsregelung und der Eigentümerin können beide Parteien den Gemeinderat der Einwohnergemeinde Biberist als Schlichtungsinstanz anrufen. Im Übrigen gilt die zivile Gerichtsbarkeit.
15. Die vorliegende Vereinbarung erlangt - unabhängig vom Grundbucheintrag - mit Genehmigung durch die Gemeindeversammlung Biberist Gültigkeit und wird auf den 1. Januar 2014 wirksam. Sie ersetzt alle vorausgegangenen Vereinbarungen bezüglich Benützungsrecht am Saal.
16. Die Kosten der Amtschreiberei (Vertrag und Grundbucheintragung) übernehmen die Parteien je zur Hälfte.

Biberist, 19.2. 2014

Einwohnergemeinde Biberist

.....
Martin Bläser, Gemeindepräsident

.....
Irene Frei-Stadler

.....
Stefan Hug-Portmann, Leiter Zentrale Dienste

Genehmigt durch den Gemeinderat am 4.11.2013
Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 28.11.2013