

Nutzungs- und Verwaltungsordnung für das Mehrzweckgebäude Lenggenwil

(Turnhalle / Kirchgemeindesaal / Zivilschutzräume / Bühne)

Die Politische Gemeinde Niederhelfenschwil,
die Katholische Kirchgemeinde Lenggenwil und
der Verein Dorfbühne Lenggenwil

vereinbaren als Miteigentümer am Grundstück Nr. 116, Zuckenrieterstrasse, 9525 Lenggenwil folgendes:

Art. 1 Eigentum

a) an Grund und Boden

Das Grundstück steht nach Massgabe des Grundbuches Niederhelfenschwil im Miteigentum folgender

Körperschaften:	Anteile:
Politische Gemeinde	787 / 1000
Kath. Kirchgemeinde	169 / 1000
Verein Dorfbühne	44 / 1000

b) an Bauten und Anlagen

Vom Miteigentumsverhältnis gemäss Abs. a) dieses Artikels erfasst sind von Gesetzes wegen auch die auf dem Grundstück errichteten Bauten und Anlagen, soweit für einzelne von ihnen nicht eigens ein Baurecht begründet ist.

c) am Mobilier

Das Mobilier wird vom Miteigentum nicht erfasst (vgl. Art. 6 Bst. a).

Art. 2 Grundbuchliche Verfügungen

a) Veräusserung:

Jeder Miteigentümer hat für seinen Anteil die Rechte und Pflichten eines Eigentümers, und es kann dieser Anteil von ihm veräussert werden. Die Miteigentümer haben ein gesetzliches Vorkaufsrecht gegenüber einem jedem Nichtmiteigentümer, der einen Anteil erwirbt (gemäss Ziff. 11 des Kaufvertrages vom 06.09.1991).

b) Verpfändung:

¹ Die zwei Miteigentümer, Politische Gemeinde Niederhelfenschwil und Katholische Kirchgemeinde Lenggenwil gelten als juristische Personen des öffentlichen Rechts. Das im Miteigentum stehende Grundstück dient der unmittelbaren Erfüllung öffentlicher Aufgaben und zählt deshalb zum Verwaltungsvermögen. Für dasselbe besteht ein Verpfändungsverbot.

² Der dritte Miteigentümer, Verein Dorfbühne Lenggenwil, besteht als Verein im Sinne von Art. 60 ff. ZGB und bezweckt die Erfüllung kultureller Aufgaben.

Art. 3 Zweckbestimmung

a) Grundstück

Das Grundstück ist gemäss Zonenplan der Gemeinde Niederhelfenschwil als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden. Als solche ist sie von Gesetzes wegen ausschliesslich für bestehende und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

b) Anlagen

Die verschiedenen öffentlichen Nutzungsarten sind durch das von den Miteigentümern und der Baubewilligungsbehörde genehmigte Bauprojekt grundsätzlich vorgegeben.

Art. 4 Nutzung

a) erstrangige

¹ Die einzelnen Räume und Aussenanlagen werden den Miteigentümern wie folgt zugeordnet:

Rot	Politische Gemeinde
Orange	Politische Gemeinde
Blau	Katholische Kirchgemeinde
Grün	Verein Dorfbühne

² Diese besondere Zuordnung besagt, dass die Räume und Aussenanlagen (Aussenanlagen mit Punkte-Raster) ausschliesslich oder vorrangig im Dienst und damit gleichsam unter der Hoheit der bezeichneten Körperschaft stehen.

³ Die beiliegenden Pläne (Grundriss Eingang-Untergeschoss, Grundriss Eingang-Obergeschoss) bilden Bestandteile dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung. Soweit Räume und Aussenanlagen in den Plänen nicht farbig dargestellt sind, bedeutet dies lediglich den Verzicht auf eine besondere Zuordnung.

b) zweitrangige

¹ Die für eine Mehrfachnutzung bestimmten Räume sind in den beiliegenden Plänen schraffiert dargestellt und müssen vom Hoheitsträger auch in den Dienst der übrigen Miteigentümer gestellt werden, soweit es mit seinen Rechten und Interessen vereinbar ist.

² Insbesondere der Primarschulgemeinde (heute Politische Gemeinde) steht aufgrund eines einmaligen Baubeitrages von Fr. 80 000.– (achtzigtausend Franken) ein Anspruch auf Mitbenutzung der unter der Hoheit der Katholischen Kirchgemeinde stehenden Räume für schulische Zwecke zu.

³ Auch der Verein Dorfbühne hat von der Primarschulgemeinde (heute Politischen Gemeinde) einen Baubeitrag von Fr. 95 000.– (fünfundneunzigtausend Franken) erhalten, so dass die Politische Gemeinde ein bevorzugtes Benutzungsrecht der Bühne in Anspruch nehmen kann.

c) drittrangige

¹ Die für eine Mehrfachnutzung bestimmten Räume sind vom Hoheitsträger auch den örtlichen Organisationen und Vereinen zur Nutzung zu überlassen, soweit dieselbe mit den Rechten und Interessen aller Miteigentümer verträglich ist.

d) viertrangige

Die für eine Mehrfachnutzung bestimmten Räume können vom Hoheitsträger auch auswärtigen Organisationen und Vereinen zur Verfügung gestellt werden, soweit dies mit den Rechten und Interessen aller Miteigentümer und Mitbenützer vereinbar ist.

Art. 5 Verwaltung

a) Grundsatz

Als Verwalterin wird die Politische Gemeinde Niederhelfenschwil bestellt, deren Zuständigkeit auch die wichtigeren Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647b ZGB umfasst.

b) Raumzuteilung

Die eigentliche Zuteilung der Räume und deren Reservationen übernimmt der Verein Dorfbühne in Zusammenarbeit mit der Hauswartung der Primarschule Lenggenwil.

c) MZG-Kommission, Ausführungsbestimmungen

¹ Die Führung des MZG wird einer Betriebskommission übertragen.

² Deren Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung sowie die Grundsätze zur Betriebsführung sind in den Ausführungsbestimmungen zu dieser Nutzungs- und Verwaltungsordnung festgehalten.

Art. 6 Unterhalt und Erneuerung

a) gemeinsame Kosten

¹ Zur teilweisen Finanzierung der alle Miteigentümer betreffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe durch Beschluss der Miteigentümer-Gemeinschaft festgesetzt wird. Die Genehmigung des Voranschlags der jeweiligen Körperschaft bleibt jeweils vorbehalten.

² Die jährliche Fondseinlage wird im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufgeteilt:

	Anteile
Politische Gemeinde	0.787
Katholische Kirchgemeinde	0.169
Verein Dorfbühne	0.044
Total	1.000

³ Der Erneuerungsfonds wird nicht mehr geäufnet, wenn mehr als 5 % vom Versicherungswert des Gebäudes einbezahlt sind.

⁴ Aufwendungen zu Lasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Mehrheits-Beschlusses der Miteigentümer-Gemeinschaft.

⁵ Dem Miteigentümer steht kein Anrecht auf Rückerstattung seiner geleisteten Beiträge bzw. seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

⁶ Die Verwaltung stellt die Beiträge für den Erneuerungsfonds jährlich bis zum 15. Januar des betreffenden Jahres in Rechnung.

b) eigene Kosten

¹ Von jedem Miteigentümer selber zu tragen sind die Kosten und Lasten für:

- Gegenstände und Einrichtungen, die mobil sind und der Erfüllung von Aufgaben dienen, welche in die Zuständigkeit des einzelnen Miteigentümers fallen. Dabei handelt es sich um Gegenstände und Einrichtungen, welche nicht als Bestandteile des Grundstücks gelten und daher von Gesetzes wegen vom Miteigentum nicht erfasst werden. Bei der Abgrenzung zwischen „mobil“ und „immobil“ ist bei Uneinigkeit auf den Entscheid der amtlichen Schätzungskommission abzustellen.
- Renovationen und Ergänzungen, welche in eigener Kompetenz der jeweiligen Hoheitsträger in Auftrag gegeben worden sind. Dies ist in der Turnhalle mit den dazu gehörenden Nebenräumen, im Pfarreisaal mit den zwei Officen, im Bühnen- und Requisitenraum möglich. Zudem darf dies keine Zweck- oder Fassadenänderung ergeben.
- Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks, soweit der Bezug bzw. Anfall für den einzelnen Miteigentümer gesondert messbar ist.

² Wo die Aufteilung der Kosten und Lasten im Verhältnis der Miteigentumsanteile unangemessen ist, kann ein anderer Schlüssel durch die Miteigentümer-Gemeinschaft vereinbart werden.

Art. 7 Gebührenordnung

¹ Zur Festlegung des Entgelts für die Benützung der Mehrzweckanlage durch Nichtmiteigentümer erlassen die Miteigentümer eine separate Gebührenordnung. (Ausführungsbestimmungen zur Nutzungs- und Verwaltungsordnung für das Mehrzweckgebäude Lenggenwil vom 01.07.2024, Art. 6 mit Anhang)

Art. 8 Bundeszivilrecht

¹ Die Rechte und Pflichten der Miteigentümer richten sich im Übrigen nach den sachen- und obligationenrechtlichen Bestimmungen des Schweizerischen Zivilrechts, insbesondere nach Art. 646 ff. ZGB.

Art. 9 Inkrafttreten, Anmerkung im Grundbuch

¹ Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung tritt per 1. Juli 2024 Kraft.

² Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist im Grundbuch anzumerken. Die Anmeldung zur Anmerkung auf dem Blatt des Grundstücks Nr. 116 im Grundbuch Niederhelfenschwil wird mit der Unterzeichnung durch alle Miteigentümer erteilt.

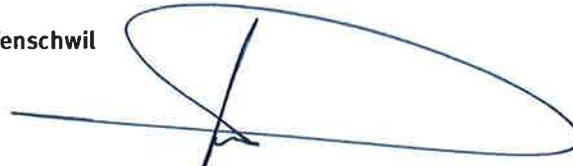
Art. 10 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung ersetzt die Nutzungs- und Verwaltungsordnung vom 06.11.1990 und den Nachtrag vom 16.12.2011.

Niederhelfenschwil, 29.05.2024

Politische Gemeinde Niederhelfenschwil


Peter Zuberbühler
Gemeindepräsident


Adrian Näf
Ratsschreiber

Lenggenwil, 26.06.2024

Katholische Kirchgemeinde Lenggenwil


Patrick Mader
Präsident


Michelle Kroll
Aktuarin

Lenggenwil, 26. Juli 2024

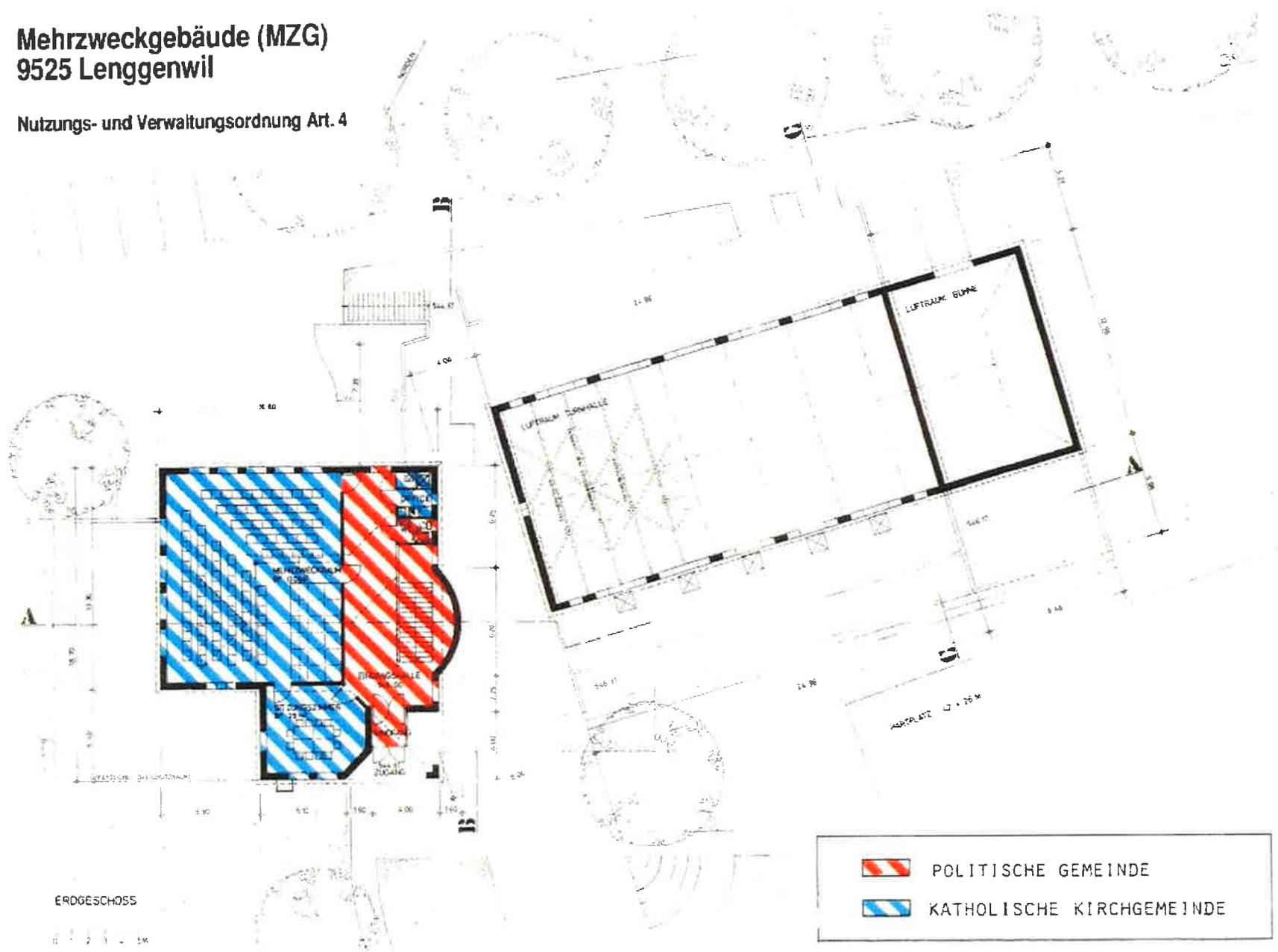
Verein Dorfbühne Lenggenwil


Karin Meienhofer
Präsidentin


Basil Jung
Vizepräsident

Mehrzweckgebäude (MZG) 9525 Lenggenwil

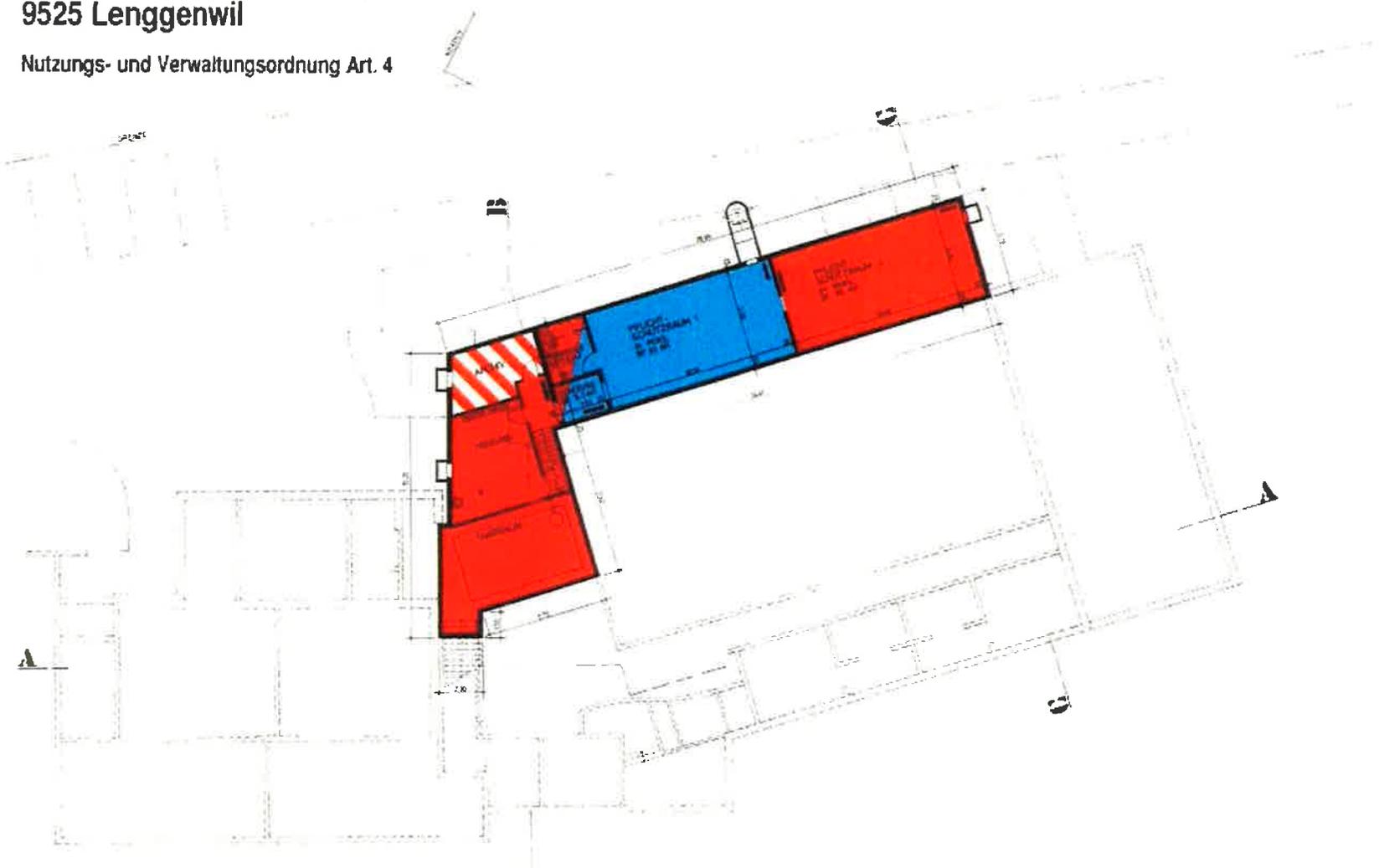
Nutzungs- und Verwaltungsordnung Art. 4



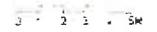
	POLITISCHE GEMEINDE
	KATHOLISCHE KIRCHGEMEINDE

**Mehrzweckgebäude (MZG)
9525 Lenggenwil**

Nutzungs- und Verwaltungsordnung Art. 4



2. UNTERGESCHOSS



	POLITISCHE GEMEINDE
---	---------------------