

Statuten des Zweckverbands) verfügt in welcher sie aufgeführt wird. Somit kann keine Kommission über die Geschäfte der Eigentümer der Schulanlage March entscheiden.

Die Alternative wäre ein Eigentümervertrag mit einer Eigentümerversammlung, welcher alles regelt (vergleichbar mit Stockwerkeigentum). Die Regeln dazu gibt das ZGB vor. (ZGB 646 bis 651a, ZGB 712a bis 712t, ZGB 60 bis 79)

Kurze Erklärung Miteigentum:

Beim Miteigentum (ZGB 646 ff.) halten mehrere Personen hier eine Immobilie nach Bruchteilen und ohne äussere Abteilung in ihrem Eigentum. Nicht die Sache selbst, sondern die Ausübung daran ist geteilt. So können einzelne Miteigentumsanteile verkauft oder mit Dienstbarkeiten und Grundpfandrechten belastet werden. Trotzdem fehlt dem Miteigentümer ein real ausgeschiedener Anteil.

Wollen die Miteigentümer als Selbstnutzer je einzeln bestimmte Teile des Objektes benutzen, so können sie die räumliche Nutzung in einer „Nutzungs- und Verwaltungs- Ordnung“ regeln. Für die ausschliessliche Nutzung durch Dritte ergeben sich gegenüber dem Alleineigentum keine Abweichungen.

Falls ein solcher Vertrag gewählt würde, müsste dieser mit grosser Wahrscheinlichkeit durch die Gemeindeversammlungen beschlossen werden. Hier sollte ein externer Notar zugezogen werden, welcher über das Immobilienrecht Bescheid weiss und den Vertrag auf Gesetzesgrundlagen erstellt. Auch sollte eine Verwaltung der Immobilie Schulanlage March durch eine externe Immobilienverwaltung überlegt werden. Somit wäre die rechtskonforme Verwaltung gewährleistet.

Der Gemeinderat möchte beim vorgeschlagenen Vertrag folgende Punkte anmerken:

-Punkt.3.1 Grundsätze der Kostentragung

Vorschlag GR Zullwil: Investitionskosten: nach Eigentümer der Immobilie
Betriebskosten: nach Nutzung der SuS und der Nutzungsfläche und der restlichen Benutzer (z.B. Vereine oder Private)

-Punkt 3.2.3 Anzahl Schülerinnen und Schüler (SuS)

Vorschlag GR Zullwil: SuS des Vorjahres (wird jährlich durch den Kanton erhoben)

-Punkt 3.2.4 Einwohnerzahlen

Vorschlag GR Zullwil: streichen, da die Einwohnerzahl keinen Einfluss auf Betriebskosten hat

-Punkt 3.2.5 Nutzungsflächen

Vorschlag GR Zullwil: Nutzungsflächen werden jährlich anhand der SuS SEK und der SuS PS Meltingen und Zullwil und externe Nutzer (Nutzer MZA und Schwimmbad) festgelegt. Hier soll noch erwähnt werden, dass das Office (Küche) nicht von SuS SEK und der SuS PS Zullwil benutzt wird.

-Punkt 3.2.6.Nutzungsberechnung der Schwimmhalle und Mehrzweckhalle

Vorschlag GR Zullwil: siehe Punkt 3.2.5

-Punkt 3.4.4 & Punkt 4:

Vorschlag GR Zullwil: Die Kostenschlüssel (werterhaltend und wertvermehrend) werden nach Eigentum verteilt.

-Punkt 5 & 6 & 7: Aufsicht / Fachgruppen / Finanzkompetenz

Vorschlag GR Zullwil: Dieser Punkt muss neu überarbeitet werden, da nicht Gesetzeskonform.

-Punkt 8 Verwaltung

Vorschlag GR Zullwil: Die Verwaltung sollte durch eine professionelle Immobilienverwaltung erledigt werden.

://: Der Gemeinderat beschliesst **einstimmig**, die Nutzungs- und Verwaltungsordnung in der vorliegenden Form nicht zu unterzeichnen. Er hinterfragt die Rechtskonformität einer Kommission ohne einen zugrundeliegenden Zweckverband. Er sieht die Zukunft eines Vertrages und der Verwaltung in einem externen Partner (Liegenschaftsverwaltung) auf Basis Miteigentümervertrag (ZGB 646 ff.). Er wünscht einen externen Rechtsanwalt/Notar aus der Immobilienbranche zuzuziehen und durch diesen einen Vorschlag für einen zukünftigen Vertrag ausarbeiten zu lassen.

Für eine zukünftige Verhandlungsbasis wünscht der Gemeinderat folgende Anpassungen:

Punkt.3.1 Grundsätze der Kostentragung:

-Investitionskosten: nach Eigentümer der Immobilie

-Betriebskosten: nach Nutzung der SuS und der Nutzungsfläche und der restlichen Benutzer (z.B. Vereine oder Private)

Punkt 3.2.3 Anzahl Schülerinnen und Schüler (SuS):

-SuS des Vorjahres (wird jährlich durch den Kanton erhoben)

Punkt 3.2.4 Einwohnerzahlen:

-streichen, da die Einwohnerzahl keinen Einfluss auf die Betriebskosten hat

Punkt 3.2.5 Nutzungsflächen:

-Nutzungsflächen werden jährlich anhand der SuS SEK und der SuS PS Meltingen und Zullwil und externe Nutzer (Nutzer MZA und Schwimmbad) festgelegt.

Hier soll noch erwähnt werden, dass das Office (Küche) durch die SuS SEK nicht benutzt wird.

Punkt 3.2.6.Nutzungsberechnung der Schwimmhalle und Mehrzweckhalle:

-siehe Punkt 3.2.5

Punkt 3.4.4 & Punkt 4:

-Die Kostenschlüssel (werterhaltend und wertvermehrend) werden nach Eigentum verteilt.

Punkt 5 & 6 & 7: Aufsicht / Fachgruppen / Finanzkompetenz:

-Dieser Punkt muss neu überarbeitet werden, da nicht Gesetzeskonform.

6. Beschlussfassung Neuorganisation Konfiskatstelle

Konfiskate sind gem. Wikipedia Schlachtabfälle von Tieren, die vom Schlachtkörper bei der Schlachtung entfernt und entsorgt werden müssen. Es handelt sich dabei auch um Teile, die nicht zur menschlichen Ernährung geeignet sind, weil sie den kulturell geprägten Erwartungen an Lebensmittel nicht entsprechen oder als ekelerregend empfunden werden, z. B. Geschlechtsorgane, Augen, Ohren, Föten und Nabelanschnitte. Auch ganze Schlachtkörper oder größere Teile davon können als Konfiskat eingestuft werden, wenn sie Veränderungen zeigen, welche die Nutzung für den menschlichen Verzehr ausschließen. Man spricht auch von der Konfiskation. Ebenfalls müssen Tierkadaver bei der Konfiskatstelle oder auch Tierkadaversammelstelle genannt entsorgt werden.

Die Vereinbarung zum Notschlachtlokal und die Tierkadaversammelstelle in Büsserach stammt aus dem Jahr 1982/1985 und wurde von 12 Gemeinden und 7 Viehversicherungskreisen (davon sind heute 2 aufgelöst) unterzeichnet. Dazu kommen noch Dienstleistungsverträge mit ausserkantonalen Gemeinden des Laufentals hinzu. Das Konstrukt entspricht heute weder der aktuellen Rechnungslegung noch der Corporate Governance, hat keine eigene Rechtspersönlichkeit. Die Rechnungslegung entspricht nicht mehr den Anforderungen des Kantons. Ebenfalls sind die Eigentumsverhältnisse im Grundbuch nicht korrekt abgebildet (Eigentümer ist aktuell ein Viehversicherungskreis, die Gemeinden haben beim Landkauf und Bau jedoch Beiträge eingebracht).

Eine Arbeitsgruppe aus der Ammännerkonferenz sowie der Betriebskommission hat zusammen mit dem Urech Advokatur & Notariat eine Neuausrichtung zu Händen der Ammännerkonferenz ausgearbeitet, welche die folgenden, wichtigen Leitgedanken abdeckt:

- Rechtliche Verselbständigung des Notschlachtlokals. Das Grundeigentum verbleibt dabei bei den bisherigen Gesellschaftern und wird als Miteigentümerschaft im Grundbuch eingetragen
- Vereinfachung und Flexibilisierung der Strukturen
- Transparente Verhältnisse in Bezug auf die bisher eingebrachten Beiträge
- Rechnungslegung entsprechend den aktuellen Vorgaben
- Sicherstellung der Leistungserbringung und Bezugspflicht aller Gemeinden im Bereich der obligatorischen Leistungen
- Verbindliche Grundsatzregelung in Bezug auf die Preisgestaltung
- Schutz der Interessen aller Gemeinden für den Fall der Liquidation (Aufteilung des Liquidationserlöses)
- Trennung von Grundeigentum und Betrieb

Grundeigentum:

Das Grundeigentum der Notschlachtstelle/Konfiskatstelle bleibt bei den bisherigen Gesellschaftern und wird neu auch so im Grundbuch eingetragen. Die Miteigentumsanteile sind im Eigentum der Gemeinden, bleiben schlank und rechtlich vom Betrieb vollständig getrennt. Einfach gesagt bilden die Eigentümer (Gemeinden und der Landwirtschaftliche Bezirksverein als Vertreter der Viehversicherungskreise) eine Miteigentümergeinschaft. Die Baukosten aus dem Jahre 1981 und die Renovationskosten Konfiskatraum im Jahre 2022 beliefen sich auf insgesamt rund CHF 475'000.-. Abzüglich die Kantonsbeiträge steuerten die Gemeinden rund 70%, die Viehversicherungskreise rund 30% der Kosten bei (genaue Zahlen: siehe Beilagen). Dementsprechend sind die Gemeinden (aufgeteilt auf die 12 Gemeinden) und die Viehversicherungskreise (respektive für sie der landwirtschaftliche Bezirksverein Thierstein) je nach Anteil Eigentümer der Anlage.

Betrieb:

Die zu gründende GmbH (Notschlachtstelle Thierstein GmbH) hat eine Stammkapital von CHF 150'000 (1500 Anteile à Fr. 100), davon hält die Gemeinde Büsserach als Vertreter aller 12 Thiersteiner Gemeinden 68.8%. (also 1'020 Stammanteile), der landwirtschaftliche Bezirksverein 31.2% (also 480 Stammanteile). Das Kapital bringen die beiden Partner im Rahmen einer Sacheinlage ein (die bestehenden Aktiven und Passiven der einfachen Gesellschaft «Schlachtenanlage Thierstein-Laufental»; gemäss Bilanz vom 31.12.2022 beträgt das Eigenkapital CHF 156'489.58)). Die GmbH verantwortet den Betrieb und erhält das Gebäude von dem Miteigentümer gratis zum Gebrauch.

Die Vorteile der neuen GmbH sind:

- Juristische Person mit eigener Rechtspersönlichkeit und Haftungsbegrenzung
- Vereinfachte Entscheidungsstrukturen
- Abgegrenzte Rechnungslegung, welche die kantonalen Vorgaben erfüllt
- Büsserach vertritt alle Gemeinden und wird mit der Summe der Gemeindeanteile an der GmbH beteiligt
- Absicherung der Leistungen über Leistungsvereinbarungen
- Vorzugskonditionen für Thiersteiner Gemeinden

Die Abrechnung des abgelaufenen Jahres wird an jeder Rechnungs-GV zur Genehmigung aufgelegt.

Damit bis Ende 2023 die notwendige Umstrukturierung der Konfiskatstelle in die Notschlachtstelle Thierstein GmbH erfolgen kann, braucht es in allen Gemeinden des Thiersteins die folgenden Beschlüsse:

- Vereinbarung betreffend Überführung des Regionalen Notschlachtlokals Thierstein in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung
- Aufhebung des Gesellschaftsvertrags für die Errichtung und den Betrieb des regionalen Notschlachtlokals, der regionalen Tierkörpersammelstelle und des regionalen Viehannahmeplatzes in Büsserach von 1982
- Ermächtigung des Gemeinderats zum Abschluss einer Leistungsvereinbarung

Erwägung:

Die vorliegende Neustrukturierung ist unter der Betrachtung aller Vor- und Nachteile trotz der Trennung von Betrieb und Grundeigentum die beste Lösung, welche die vom Kanton geforderten Punkte abdeckt. Zusätzlich wird das Grundeigentum eingetragen und wird so in den Bilanzen als Verwaltungsvermögen der einzelnen Gemeinden verankert. Ebenso verbleiben die 68.8% Stammanteile in der Bilanz (Verwaltungsvermögen) der Gemeinde Büsserach. Da die Aufgabe einer Konfiskatstelle eine Gemeindeaufgabe ist, muss die GmbH mit den 12 Gemeinden Leistungsverträge ausstellen, die Gemeinde Büsserach muss als Standort- und Einsitzgemeinde ein Reglement über die öffentliche Notschlacht-/Kadaversammelstelle verabschieden. Das Reglement ist nachfolgend aufgeführt und wurde von der Arbeitsgruppe zusammen mit Urech Advokatur & Notariat erstellt und vom Amt für Gemeinden geprüft.

Antrag:

Gemeindepräsidentin Anita Colin beantragt der vorliegenden Neustrukturierung zuzustimmen und der Gemeindeversammlung folgenden Beschlussentwurf zu unterbreiten:

- Die Gemeindeversammlung genehmigt das Reglement über die öffentliche Notschlacht-/Kadaversammelstelle Thierstein (Büsserach)
- Die Gemeindeversammlung genehmigt den Abschluss der Vereinbarung betreffend Überführung des Regionalen Notschlachtlokals Thierstein in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung und die damit verbundene Aufhebung des Gesellschaftsvertrags für die Errichtung und den Betrieb des regionalen Notschlachtlokals, der regionalen Tierkörpersammelstelle und des regionalen Viehannahmeplatzes in Büsserach von 1982;
- Die Gemeindeversammlung erteilt ihre Zustimmung zur grundbuchlichen Eintragung der Eigentumsanteile der Gemeinde am Grundstück Grundbuch Büsserach Nr. 1768 zu einem Anteil von xx/1'000.
- Die Gemeindeversammlung ermächtigt den Gemeinderat, für die Notschlachtung von Tieren und das Sammeln von Tierkadavern eine Leistungsvereinbarung mit Dritten abzuschliessen.
- Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

://: Der Gemeinderat beschliesst **einstimmig** der vorliegenden Neustrukturierung zuzustimmen und der Gemeindeversammlung den beiliegenden Beschlussentwurf zu unterbreiten.

7. Verschiedenes (nicht öffentlich)

Anita Colin schliesst die Sitzung um 20.45 Uhr.

Für den Gemeinderat

Anita Colin
Gemeindepräsidentin

Beat Zimmer
Gemeindeschreiber