

Gutachten und Antrag

des Verwaltungsrates der Ortsgemeinde Schmerikon an die ausserordentliche Bürgerversammlung vom 17. Juni 2005 betreffend

Erschliessung und Verkauf von 6 Baulandparzellen ab Grundstück 340 an der Haldenstrasse

Ausgangslage

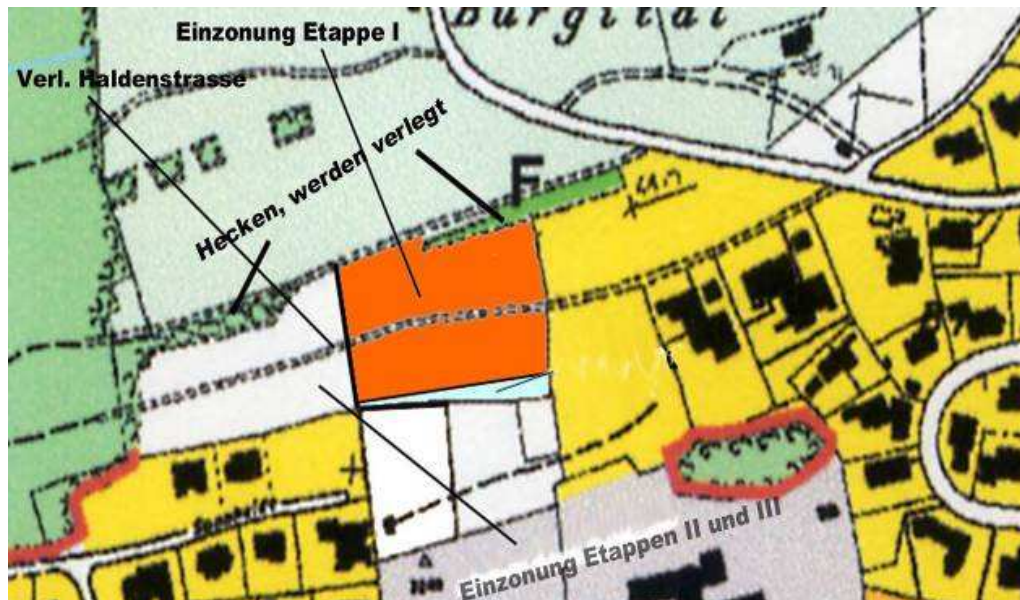
An der ausserordentlichen Bürgerversammlung vom 27.11.98 beschloss die Bürgerschaft, die Erschliessung und den Verkauf von rund 4'500 m² Land an der Haldenstrasse. Die Erschliessungsstrasse wurde im Hinblick auf eine spätere Einzonung projektiert und gebaut. Im Zusammenhang mit der Ableitung des Abwassers wurden auch gewisse Vorarbeiten bezüglich Werkleitungen einer späteren Parzellierung vorgenommen.

Anschließend wurden die Parzellen verkauft. Die Bürgerschaft ermächtigte den Verwaltungsrat, die Verkäufe selbständig zu einem minimalen Durchschnittspreis von CHF 500.00 pro m² vorzunehmen.

Im Frühjahr 2003 beantragte der VR die Einzonung des restlichen Gebietes im Umfang von rund 9'000 m². Nachdem in Schmerikon grössere Flächen eingezonten Landes noch nicht überbaut sind, bewilligte das Amt für Raumentwicklung lediglich eine etappierte Umzonung der gesamten in Frage kommenden Fläche in diesem Gebiet. Die erste Etappe von vorerst rund 5'000 m² wurde umgezont. Nach der Überbauung kann das Gebiet von R. Koller in der Fortsetzung der Sonnenhaldenstrasse eingezont werden und schliesslich in einer 3. Etappe der restliche Teil des Landes der Ortsgemeinde.

Im Zuge einer vernünftigen Parzellierung und der optimalen Nutzung der Landressourcen verkaufte die Ortsgemeinde R. Koller einen Spickel von rund 500 m² zu einem Preis für hochwertiges Bauland. Dadurch ergeben sich im unteren Teil ebenfalls Parzellen mit einer genügenden Bautiefe.

Die im jetzigen und zukünftigen Baugebiet liegenden Hecken wurden –in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Naturschutz- an die alte Eschenbacherstrasse verlegt. Die ersetzten Hecken an der Haldenstrasse werden dabei erst bei Verkauf resp. Überbauung der fraglichen Parzellen gerodet.



Strassenbau

Im Januar 2005 erteilte der Verwaltungsrat dem Ingenieurbüro Fitze, Schmerikon den Projektierungsauftrag für die Verlängerung der Haldenstrasse inklusive der geeigneten Erschliessung der Parzellen mit der Kanalisation.

Die Linienführung ergibt sich aus der bestehenden Haldenstrasse sowie der vorgegebenen Parzellierung. Die Strasse weist eine Länge von 182m, eine Fahrbahnbreite von 2x2.25m auf, die Bankettbreiten betragen 50cm südlich und 30cm nördlich. Am Ende befindet sich ein Wendehammer, geeignet für Lastwagen bis maximal 10m Länge. Der Abstand zur Stockgrenze beträgt 5m.

Die Fahrbahn weist eine Foundationsschicht von 50cm Kiessand I, eine Tragschicht von 7cm HMT 16L sowie eine Deckschicht von 3cm AB 11L auf, die Randabschlüsse werden in Granit ausgeführt.

Kosten

Die Erstellungskosten setzen sich aus den Baukosten, den Projektierungskosten, den Nebenkosten sowie den Kosten für die Vermessung und Vermarkung zusammen. Inklusive Mehrwertsteuer betragen die effektiven Kosten für die Erstellung der Strasse CHF 190'000.00, diejenigen für die Kanalisation CHF 50'000.00. Zusätzlich ist mit einem Betrag von rund 35'000 Franken für die Erschliessung der Parzellen zu rechnen, was insgesamt einen Betrag von CHF 280'000.00 für die Gesamterschliessung ergibt.

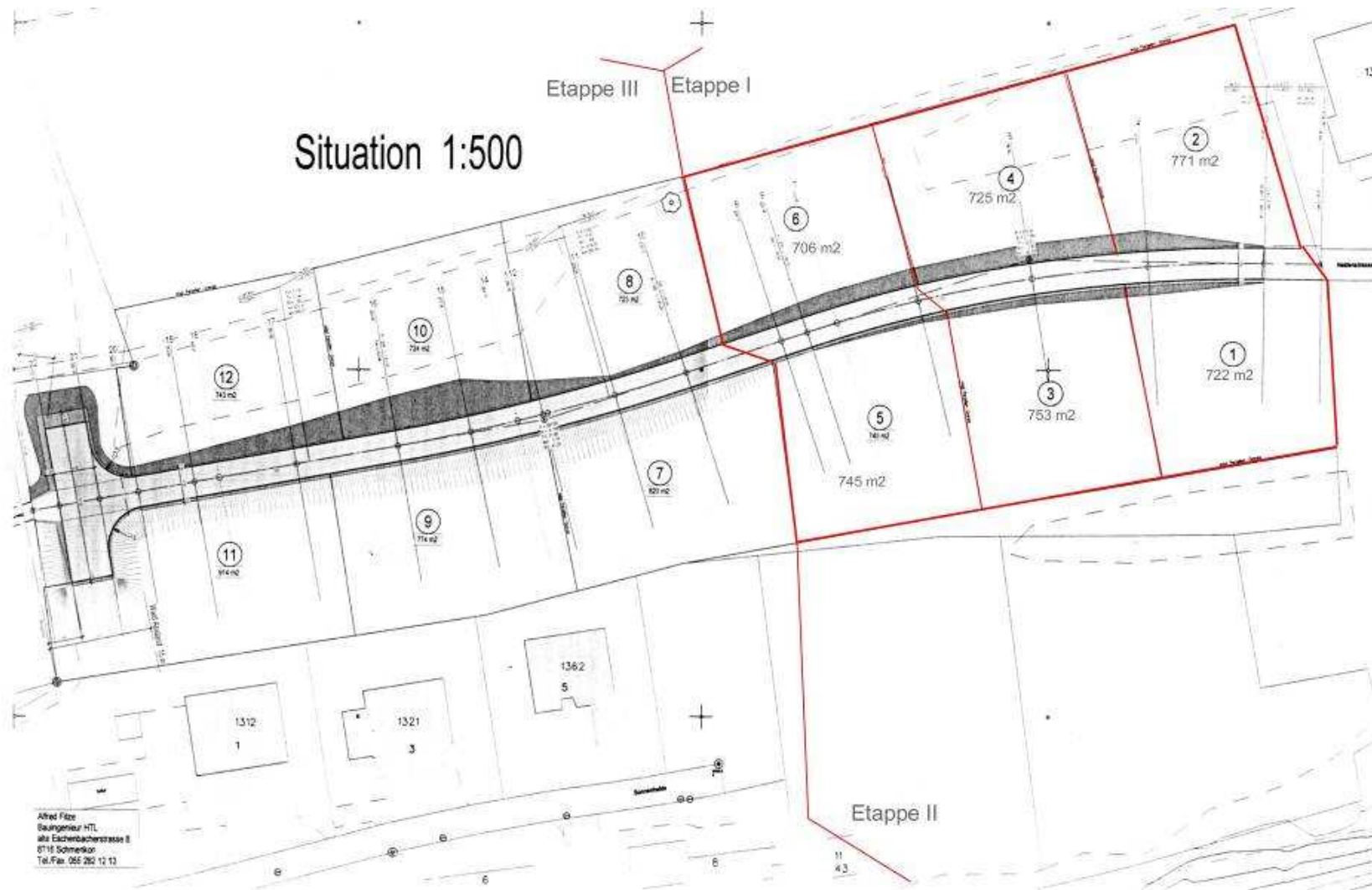
Kostenvoranschlag Verlängerung Haldenstrasse

Position	Strasse	Kanalisation	Total
Baukosten	157'000.00	42'100.00	199'100.00
Projektierung und Bauleitung	15'000.00	5'000.00	20'000.00
Nebenkosten	1'200.00	400.00	1'600.00
Vermessung und Vermarkung	6'000.00	1'000.00	7'000.00
Total	179'200.00	48'500.00	227'700.00
Mehrwertsteuer 7.6%	13'600.00	3'700.00	17'300.00
Total	192'800.00	52'200.00	245'000.00

Veräusserung der Parzellen

Die Parzellierung der ersten Etappe ergibt sechs Parzellen zwischen 700 und 770 m². Der Verwaltungsrat schlägt Ihnen vor, diese zu verkaufen und zwar aus folgenden Gründen:

- Für den Kauf des Herbag Areals benötigen wir beträchtliche Eigenmittel, welche wir uns hier erwirtschaften können.
- Wir geben rund 9'000 (oder 5'000? m² Land ab, sichern uns aber auf der anderen Seite langfristig 40'000 m², welche Bauerwartungsland darstellen. Wir betreiben damit eine aktive Bodenpolitik im Sinne unseres Leitbildes.
- Bauland in dieser Preislage ist im Baurecht eher schwierig zu veräussern und diese Form beinhaltet bei einem Heimfall gewisse Risiken.
- Es handelt sich um Grundstücke an allerbesten Lage und es haben sich bis heute auch ohne Propaganda eine grössere Anzahl Interessenten gemeldet, welche grösstenteils einen Kauf favorisieren.
- Damit Entscheide flexibel und effizient getroffen werden können, beantragt der Verwaltungsrat eine Ermächtigung für den Verkauf aller eingezonten Parzellen. Dabei sollen die einzelnen Grundstücke zu einem durchschnittlichen Mindestpreis von CHF 750.00 verkauft werden.



Anträge

Im Sinne der vorstehenden Ausführungen stellt Ihnen der Verwaltungsrat der Ortsgemeinde folgende Anträge:

- 1. Zur Erschliessung der Baulandparzelle an der Haldenstrasse des Teilgrundstückes Nr.340 im Umfang von ca. 5'000 m² ist die Fortsetzung der Haldenstrasse zu erstellen. Die Baukosten von insgesamt CHF 245'000.00, welche anteilmässig auf die einzelnen Parzellen verteilt werden, seien zu bewilligen.**
- 2. Der Verwaltungsrat wird ermächtigt, das überbaubare Land von rund 5'000 m² bestmöglichst, jedoch zu mindestens CHF 750.00 pro m² zu verkaufen.**

Schmerikon, 17. Juni 2005

NAMENS DES VERWALTUNGSRATES DER
ORTSGEMEINDE SCHMERIKON

Der Präsident: Thomas Kuster

Der Ratsschreiber: Walter Stillhart

Gutachten und Antrag

des Verwaltungsrates der Ortsgemeinde Schmerikon an die ausserordentliche Bürgerversammlung vom 17. Juni 2005 betreffend

Kauf der Parzelle 488 von der Firma Herbag AG zum Preis von CHF 9'210'720.00

Ausgangslage

Südlich und nördlich der Allmeindstrasse produzierte die Herbag AG während langer Jahre Betonröhren und Kunststeinprodukte. Das Land wurde ursprünglich durch die Betonwerke AG von der Ortsgemeinde gekauft und 1926 weiter an die Firma Herbag veräussert. Diese Firma expandierte und erstand im Laufe der Jahre (letztmals 1955) weiteres Land.

In den letzten Jahren wurde es ruhiger und die Firma Herbag stellte die Produktion ein, die Produktionshallen wurden an verschiedene Firmen vermietet.

Ende 2004 wurde die Parzelle 654 mit rund 15'000 m² an die Firma Feldmann AG verkauft.

Der Verwaltungsrat ist der Meinung, dass das Gebiet südlich der Allmeindstrasse mittel- bis längerfristig aus der Industriezone auszuscheiden und in die Wohnzone überzuführen ist. Der Gemeinderat ist ebenfalls dieser Meinung und wird diesen Aspekt im Rahmen der Überarbeitung des Richtplanes gebührend berücksichtigen.

So wurden mit der Firma Herbag Verhandlungen betreffend des Verkaufs der Parzelle 488 mit insgesamt 38'378 m² aufgenommen, welche schliesslich zu dem Ihnen heute vorliegenden Kaufvertrag führten.



Überlegungen des Verwaltungsrates

- Der Kauf des Herbag Areals stellt eine sehr grosse Chance dar, die Substanz der Ortsgemeinde zu erhalten und die Landabgänge an der Rebhalden- und Haldenstrasse bei weitem zu kompensieren.
- Das Gebiet passt hervorragend ins Portefeuille der Ortsgemeinde, ist es doch rundum von unserem eigenen Land umgeben.
- Die Planung umfasst dann das Gebiet von der gedeckten Aabachbrücke über die Hafenanlagen bis zum alten Hafen Bad
- Mittelfristig handelt es sich um Bauerwartungsland von hervorragender Wohnqualität und deshalb sollte es der Spekulation entzogen werden.
- Mit dem Kauf sichert sich die heutige Generation Landreserven, welche von künftigen Bürgern bewirtschaftet und genützt werden können.
- Das Risiko bei einem Kauf erscheint klein, bestehen doch mit 4 Firmen längerfristige Mietverträge, welche einen Ertrag generieren, der die Kapitalkosten des Kaufpreises deckt.
- Der Preis von rund 240.00 pro m2 kann verantwortet werden. Es ist in Rechnung zu stellen, dass es sich momentan zwar um Industrieland handelt, dieses aber mittelfristig umgezont wird und dann als Bauland zu bewerten ist.

Umfang

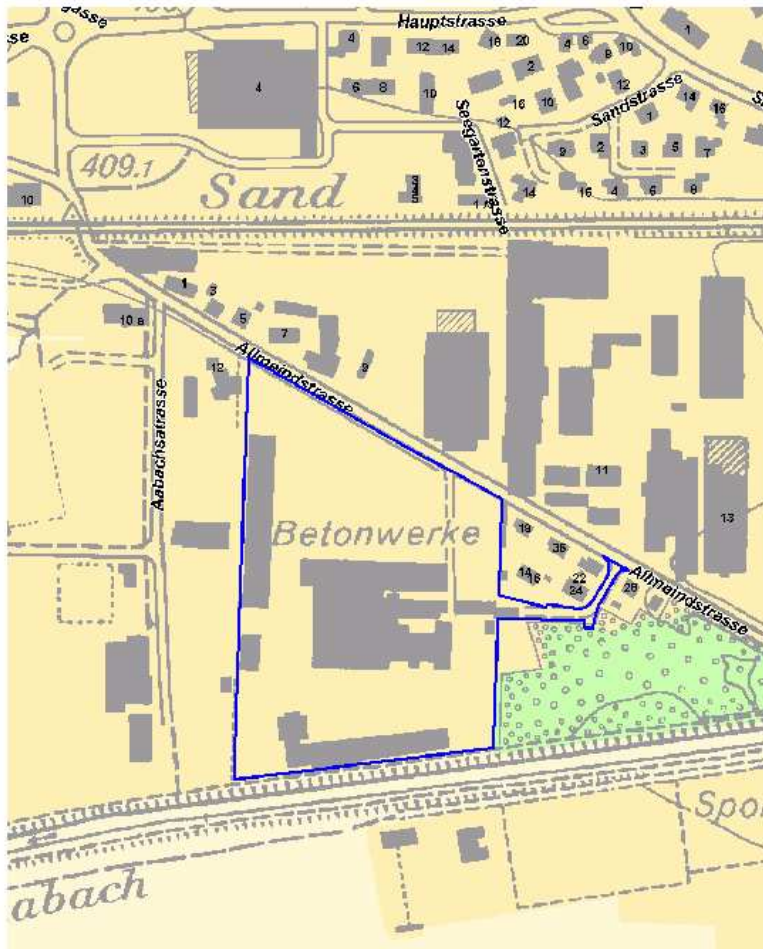
Das Kaufobjekt umfasst rund 40'000 m2 Industrieland mit Lager- und Produktionshallen, Spezialturm, Zementrohrfabrik und Trafostation. Die Gebäude sind voll vermietet. Von den Verträgen sind diejenigen mit den Firmen Swisscom, Staub Motorboote, Bauhandels AG und Creabeton von längerer Dauer. So hat die Bauhandels AG einen Vertrag bis 2011 mit einer Option auf Verlängerung bis 2016. Die übrigen Verträge sind kurzfristig und machen ca. 25% der gesamten Mieteinnahmen aus.

Die Mietverträge müssen bei einem Kauf übernommen werden, die Bauhandels AG hat ein eingetragenes Vorkaufsrecht. Sie hat im Laufe der Verhandlungen darauf aber schriftlich verzichtet. Zusätzlich besteht ein Strombezugsrecht an die Parzelle 654 (Feldmann AG).

Kosten und Finanzierung

Der Kaufpreis von CHF 9'210'720.00 soll zu 3.210'720.00 Franken aus dem Eigenkapital und dem Erlös der Landverkäufe der Etappen I und III an der Haldenstrasse mit Direktabschreibung sowie durch Aufnahme von 6 Mio. Fremdkapital aufgebracht werden. Die aktuelle Situation auf dem Zinsmarkt gestattet es, mit günstigen Kapitalkosten zu rechnen, welche bis zum Jahr 2016 durch feste Mietverträge mehr als gedeckt sind. Das Grundstück wird ins Finanzvermögen überführt.

Der Verwaltungsrat ist der Meinung, dass sich hier der Ortsgemeinde eine einmalige Chance bietet, die Substanz nachhaltig zu sichern und künftigen Generationen Gestaltungs- und Einkommensmöglichkeiten zu erschliessen. Auch wenn der Preis hoch erscheinen mag, für das was wir als Gegenwert erhalten, ist er absolut gerechtfertigt. Er empfiehlt Ihnen deshalb, dem Kauf des Herbag Areals gemäss dem vorliegenden Kaufvertrag zuzustimmen.



Anträge

Im Sinne der vorstehenden Ausführungen stellt Ihnen der Verwaltungsrat der Ortsgemeinde folgende Anträge:

1. Dem Kauf der Parzelle 488 von der Firma Herbag AG im Betrag von CHF 9'210'720.00 sei zuzustimmen.
2. Die Finanzierung erfolgt aus CHF 3'210'720.00 Eigenmittel und CHF 6'000'000.00 Fremdkapital.

Schmerikon, 17. Juni 2005

NAMENS DES VERWALTUNGSRATES DER
ORTSGEMEINDE SCHMERIKON

Der Präsident: Thomas Kuster

Der Ratsschreiber: Walter Stillhart

Gutachten und Antrag

des Verwaltungsrates der Ortsgemeinde Schmerikon an die ausserordentliche Bürgerversammlung vom 17. Juni 2005 betreffend

Weiterführung der einfachen Gesellschaft „Baugesellschaft Seefeld“. Neuer Konsortialvertrag

Ausgangslage

Zur Erstellung der Überbauung Seefeld Nord gründeten die beiden Partner EW Schmerikon AG und die Ortsgemeinde im Jahre 1998 die einfache Gesellschaft „Baugesellschaft Seefeld“. Der Vertrag wurde durch die Bürgerschaft am 27.11.98 gutgeheissen.

Gemäss Ziffer 8.1. endet die einfache Gesellschaft nach Realisierung, Verkauf/Vermietung und Abrechnung der Überbauung. Mit der Durchführung der letzten ordentlichen Garantearbeiten vom 17. Mai 2005 ist dieser Punkt erfüllt.

Die beiden Partner kamen überein, die einfache Gesellschaft weiterbestehen zu lassen und den Konsortialvertrag entsprechend anzupassen, Gründe waren die folgenden:

- Eine Auflösung der Gesellschaft und die Abgeltung der Partner würde sich aufgrund der komplizierten Landbesitzverhältnisse und der verschiedenen Baurechte sehr schwierig gestalten.
- Bei einer Umwandlung in eine andere Rechtsform (zB. Aktiengesellschaft) würden –vor allem für die Ortsgemeinde- erhebliche Kosten für Handänderungssteuern anfallen. Zudem ergäben sich Probleme mit der vom kantonalen Steueramt bewilligten grundstücksteuerbefreiten Investition von 1.2 Mio. Franken aus Erlösen durch Landverkäufe an der Haldenstrasse.
- Die gewählte Form ist diejenige mit den wenigsten Formalitäten, sie hat sich während der Bauphase bewährt und erscheint auch für die Zukunft vernünftig.
- Angesichts der hochstehenden Bausubstanz, der guten Vermietung und der relativen geringen Fremdfinanzierung der Überbauung erscheint das Risiko, welches sich aus der solidarischen Haftung für das gesamte Werk ergibt eher gering.

Der vorliegende Vertrag lehnt sich eng an den bestehenden an, berücksichtigt aber die Tatsache, dass eine Betriebskommission für die Verwaltung der Liegenschaft zuständig ist.

Antrag

Im Sinne der vorstehenden Ausführungen stellt Ihnen der Verwaltungsrat der Ortsgemeinde folgenden Antrag:

Der Gründung der einfachen Gesellschaft unter dem Namen „Baugesellschaft Seefeld“ gemäss vorliegendem Vertrag wird zugestimmt.

Schmerikon, 17. Juni 2005

NAMENS DES VERWALTUNGSRATES DER
ORTSGEMEINDE SCHMERIKON

Der Präsident: Thomas Kuster

Der Ratsschreiber: Walter Stillhart

Gründung einer einfachen Gesellschaft

Elektrizitätswerk Schmerikon,(Aktiengesellschaft) Hauptstrasse 81, 8716 Schmerikon
und
Ortsgemeinde Schmerikon, 8716 Schmerikon
schliessen folgenden Gesellschaftsvertrag ab:

1. Gesellschaftsform

Die Vertragspartner gründen unter dem Namen "Baugesellschaft Seefeld" auf unbestimmte Zeit eine einfache Gesellschaft (Art. 530 ff. OR) mit Sitz Schmerikon, im folgenden Gesellschaft genannt

Domizil: c/o. Elektrizitätswerk Schmerikon AG, Hauptstrasse 81, 8716 Schmerikon.

Kommentar [tk1]:

2. Zweck

Die Gesellschaft bezweckt die Sicherung des Bestandes, den Unterhalt, die Vermietung und die Verwaltung der Liegenschaften Nr. 3010, Sennhüttenstrasse 4, Nr. 3011, Sennhüttenstrasse 6, Nr. 3012, Hauptstrasse 71, und Nr. 3013, Sennhüttenstrasse, Schmerikon. Die Grundstücke stehen im Gesamteigentum (einfache Gesellschaft) beider Gesellschafter.

Die Gesellschaft kann alle Geschäfte eingehen und Verträge abschliessen, die geeignet sind, den Zweck der Gesellschaft zu fördern oder die direkt oder indirekt damit zusammenhängen.

Mit Zustimmung beider Gesellschafter können weitere gemeinsame Projekte realisiert werden.

3. Beginn

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wurde per 1.10.04 aufgenommen.

4. Organisation und Geschäftsführung

Für die Geschäftsführung ist eine Betriebskommission zuständig, bestehend aus mindestens drei Personen. Jeder Gesellschafter hat Anspruch auf einen Sitz in der Betriebskommission. Beide Gesellschafter bestimmen gemeinsam den Präsidenten.

Die Betriebskommission ist für die Nutzung und Verwaltung der Liegenschaft im Sinne von Art. 647 ff. ZGB verantwortlich. Sie bestimmt einen Verwalter, welcher rechts-, handlungs-, betriebs- und prozessfähig ist. Er ist für Betriebs- und Wartungsaufwendungen bis zu einem Betrag von CHF 10'000 pro Rechnung einzelzeichnungsberechtigt.

Alle übrigen Geschäftsvorfälle bedürfen der Zustimmung aller Gesellschafter, resp. die Unterschrift durch je zwei Zeichnungsberechtigte der Gesellschafter.

Der Jahresabschluss ist durch die drei Revisoren zu kontrollieren. Jeder Gesellschafter hat Anspruch auf einen Revisor. Beide Gesellschafter bestimmen gemeinsam einen aussen stehenden unabhängigen Obmann.

5. Beteiligung der Gesellschafter

Beide Gesellschafter beteiligen sich zu gleichen Teilen an der Gesellschaft. Sie verpflichten sich, das Gesellschaftskapital, derzeit CHF 4'200'000.00, je Gesellschafter zu CHF 2'100'000 00 zur Verfügung zu stellen.

Das Gesellschaftskapital wird zum Zinssatz für erste Hypotheken der St. Galler Kantonalbank verzinst.

Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, nicht benötigte Mittel zu gleichen Teilen an die Gesellschafter zurückzuzahlen oder Beiträge nachzufordern.

6. Entschädigungen

Die Betriebskommission und der Verwalter werden entschädigt

Die Entschädigungen werden zu Beginn des Rechnungsjahres festgelegt. Spesen sind effektiv abzurechnen. Die Revisoren werden nach Aufwand entschädigt.

7. Gewinnverteilung

Der Liegenschaftserfolg (Gewinn oder Verlust) wird wie folgt verteilt:

- Elektrizitätswerk Schmerikon 1/2
- Ortsgemeinde Schmerikon 1/2

Das Ergebnis wird dem Kapitalkonto gutgeschrieben bzw. belastet, soweit nicht die Betriebskommission eine Rückzahlung nicht benötigter Mittel beschliesst.

8. Kontrollrecht

Jeder Gesellschafter hat ein umfassendes Kontrollrecht an sämtlichen Geschäftsakten.

9. Gewinn- und Verlustanteile

Falls die Gesellschaft liquidiert und die Liegenschaften ganz oder teilweise veräussert werden, so geht ein allfälliger Gewinn resp. Verlust zu gleichen Teilen an beide Gesellschafter.

10. Auflösung der Gesellschaft

Jeder Gesellschafter ist berechtigt, den Gesellschaftsvertrag mit einer Frist von zwei Jahren zu kündigen. Anschliessend wird die einfache Gesellschaft, gestützt auf Art. 545, Ziff. 6 ZGB, aufgelöst.

Falls sich die Gesellschafter nicht auf die Übernahme durch einen Gesellschafter, die Begründung von Stockwerkeigentum oder die reale Teilung einigen können, ist das ganze Grundstück zu veräussern. Bei der Veräusserung steht jedem Gesellschafter ein Vorkaufsrecht zu, welches sich nach den Bestimmungen von Art. 682 ZGB richtet.

11. Schlussbestimmungen

Soweit sich im vorstehenden Vertrag keine entsprechende Regelung findet, gelten die Bestimmungen über die einfache Gesellschaft (Art. 530 ff. OR) bzw. die Bestimmungen über das Miteigentum gemäss Art. 647 ff. ZGB.

Nachträge und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der schriftlichen Form und der Zustimmung aller Gesellschafter.

Dieser Vertrag tritt mit Genehmigung durch den Verwaltungsrat der Elektrizitätswerk Schmerikon AG sowie die Bürgerschaft der Ortsgemeinde Schmerikon in Kraft. Er ersetzt den Konsortialvertrag vom 8. Juni 1998.

Schmerikon,

ELEKTRIZITÄTWERK SCHMERIKON (Aktiengesellschaft)

Der Präsident

Der Sekretär

ORTSGEMEINDE SCHMERIKON

Der Präsident

Der Ratsschreiber

Gutachten und Antrag

des Verwaltungsrates der Ortsgemeinde Schmerikon an die ausserordentliche Bürgerversammlung vom 17. Juni 2005 betreffend

Auflösung des Zweckverbandes und Verkauf der Liegenschaft des Kinderheims "Speerblick" Uznach

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Das Kinderheim "Speerblick" wurde im Jahre 1909 von den damaligen Verbandsgemeinden Ernetschwil, Eschenbach, Goldingen, Gommiswald, St. Gallenkappel, Uznach und der Genossengemeinde Schmerikon gegründet. Im Jahre 1993 wurde die Trägerschaft ausgedehnt auf alle Politischen Gemeinden des Linthgebiets, indem durch die Gründung eines Zweckverbandes neu die Gemeinden Amden, Weesen, Schänis, Benken, Kaltbrunn, Rieden, Jona und Rapperswil dazu kamen. Aufgrund kantonaler Auflagen musste das Kinderheim "Speerblick" per 30. Juni 2004 geschlossen werden. Mit der Schliessung ist der Auftrag des Zweckverbandes nicht mehr gegeben, und die Liegenschaft soll an die Gemeinde Uznach verkauft werden mit der Auflage, das Kaufgrundstück weiterhin für einen sozialen Zweck zu verwenden.

1. Die Entstehung des Kinderheimes

Am 18. November 1896 erliess der Grosse Rat des Kantons St. Gallen ein neues Gesetz betreffend die Versorgung und Erziehung armer Kinder und Waisen. Dieses bestimmte u.a., dass arme Kinder und Waisen im Alter von 3 bis 13 Jahren, die der öffentlichen Unterstützung bedurften, entweder bei Privaten oder in besonderen Waisenanstalten Pflege und Erziehung erhalten mussten. Damit wurde die in den vorangegangenen Jahren fast zur Regel gewordene Unterbringung von Kindern in den für die Erwachsenen bestimmten Armenhäusern untersagt.

Am 31. März 1901 beschloss die Gemeinnützige Gesellschaft vom Seebezirk auf Anregung von Ständerat E. Schubiger, Uznach, mit den Armenbehörden des Seebezirks Beratungen über den Bau eines Bezirkswaisenhauses aufzunehmen. Den zweiten Schritt zur Verwirklichung eines solchen Bauvorhabens tat die Aktionärsversammlung der Leih- und Sparkasse vom Seebezirk und Gaster am 7. Juni 1906, indem sie die Anlegung eines Spezialfonds für diesen Zweck beschloss.

Am 29. März 1909 genehmigten die Ortsbehörden von Uznach sowie die Genossen- bzw. Ortsverwaltungsräte von Schmerikon, Gommiswald, Eschenbach, St. Gallenkappel, Goldingen und Ernetschwil den Entwurf einer Vereinbarung betreffend den Bau und den Betrieb eines Bezirkswaisenhauses in Uznach.

Mit dem Bau des Hauses wurde am 8. August 1910 begonnen, und bereits am 22. Oktober 1911 konnte die eingesetzte Kommission den fertig erstellten Neubau übernehmen. Die Baukosten betragen Fr. 162'146.45 und die Mobiliarkosten Fr. 19'087.55. Geschenkt wurden das Bauland im Werte von Fr. 13'059.-- sowie Fr. 129'362.75 in bar, davon Fr. 77'548.18 von der Leih- und Sparkasse. Der Staatsbeitrag betrug Fr. 77'283.25. Dank der erwähnten grosszügigen Vergabungen blieben noch Fr. 25'412.-- zugunsten des künftigen Betriebsfonds übrig.

2. Kinder und Leitung des Heims

Das Kinderheim "Speerblick" in Uznach – so hiess es seit 1975 – beherbergte rund um die Uhr Kinder

- die ohne Eltern aufwachsen mussten
- von alleinerziehenden Elternteilen
- aus zerrütteten Familienverhältnissen
- von Eltern, die ihre Kinder aufgrund eigener Probleme nicht selbst erziehen können.

Im Heim wohnten während der Woche an 5, 6 oder 7 Tagen über 40 Kinder. Sie stammten sowohl aus den Bezirken See und Gaster wie auch aus dem übrigen Kantonsteil und aus Gemeinden anderer Kantone.

Seit dem 14. Oktober 1912 wurde das Kinderheim Uznach von Ordensschwestern des Klosters Ingenbohl vorbildlich beführt. Die Schwestern wurden von "weltlichem" Personal unterstützt.

3. Erweiterung der Heimträgerschaft

Seit Bestehen wurde das Kinderheim "Speerblick" durch die Gemeinden des oberen Seebezirks, also Ernetschwil, Eschenbach, Goldingen, Gommiswald, St. Gallenkappel, Schmerikon und Uznach, getragen. Die Aufgabe ist vor Jahrzehnten von den Ortsgemeinden auf die Politischen Gemeinden übergegangen. Eine Ausnahme bildet die Genossenschaft Schmerikon, die diese Aufgabe beibehalten hat. Im Zusammenhang mit der Erneuerung der sanitären Einrichtungen des Kinderheims 1991 haben zwei der sieben Verbandsgemeinden ihren weiteren Verbleib im Zweckverband überprüft. Nach einer vorsorglichen Kündigung erklärten sie sich schliesslich bereit, die Mitgliedschaft aufrechtzuerhalten, wenn sich alle Gemeinden der Bezirke See und Gaster am Zweckverband beteiligen würden.

Die Verhandlungen haben dazu geführt, dass sich alle Gemeinderäte in den Bezirken See und Gaster dazu bekannt haben, dass das Kinderheim Uznach allen Regionsgemeinden wertvolle Dienste leisten kann. Die Trägerschaft des Heimes sollte deshalb nicht länger alleinige Aufgabe der sieben Gemeinden im oberen Seebezirk bleiben.

Im Jahre 1993 kamen durch die Gründung eines Zweckverbandes folgende Gemeinden zu den bisherigen dazu: Amden, Weesen, Schänis, Benken, Kaltbrunn, Rieden, Jona und Rapperswil.

4. Die Heim-Liegenschaft

Das Kinderheimgrundstück umfasst 5'673 m², und sein Verkehrswert beträgt gemäss Schätzung vom 23. April 1999 Fr. 1'878'000.--. Das Hauptgebäude hat einen Zeitbauwert von Fr. 3'216'000. Die Liegenschaft ist frei von hypothekarischen Belastungen. Die Investitionsschulden betragen Fr. 400'000.--.

Das Kinderheim ist seit seinem Bestehen bis 1993 durch die damaligen Verbandsgemeinden wiederholt umgebaut und renoviert worden. Zuletzt wurden im Jahr 1991 die sanitären Einrichtungen für den Betrag von Fr. 420'000.-- erneuert. Der Staat leistete daran einen Baubeitrag von Fr. 100'000.-- und die Verbandsgemeinden übernahmen Fr. 120'000.--, so dass noch Fr. 200'000.-- amortisiert und verzinst werden mussten.

In den letzten 10 Jahren wurden verschiedene Bereiche aufgrund der kantonalen Vorgaben erneuert und saniert. Diese Kosten wurden aus der Laufenden Rechnung und Beiträgen der Mitglieder des Zweckverbandes finanziert.

5. Unerfüllbare kantonale Auflagen

Der Zweckverband Kinderheim hat sich an kantonale Vorgaben betreffend bauliche Einrichtungen sowie Führung zu halten. Auf Grund einer Überprüfung des kantonalen Amtes für Feuerschutz wurden im Jahre 1995 verschiedene brandschutztechnische Verbesserungen (u. a. auch der Einbau einer Brandmeldeanlage) vorgenommen. Im Jahre 1998 wurden die Auflagen des kantonalen Lebensmittelinspektorates mit einer Sanierung der sanitären Anlagen und der Kücheneinrichtung erfüllt.

1999 wurde auf Verlangen des Amtes für Soziales eine Arbeitsgruppe mit externer Beratungsstelle eingesetzt, welche Wege aufzeigen sollte, wie das Betriebskonzept ab 1. Januar 2001 an die neue Heimverordnung angepasst werden könne. An einer Informationsversammlung vom 1. September 2000 stellte die Arbeitsgruppe verschiedene Szenarien für eine neue Zukunft des Zweckverbandes vor, ohne konkrete Anträge an die Delegierten.

An einer Orientierungsversammlung vom 11. Januar 2001 mit dem Verwaltungsrat, den Delegierten und den Gemeindepräsidenten wurde festgehalten, dass bei einer rein sozialpädagogischen Ausrichtung des Heimes Kosten von Fr. 160.-- pro Kind und Tag anfallen würden. Diese Kosten könnten von den Selbstzahlern nicht mehr getragen werden, was zu einem massiven Rückgang der Belegungszahlen führen würde, und es entstünden dadurch sehr grosse Defizite.

In Anbetracht der Konsequenzen (neue Verordnung, Umstrukturierung, höhere Betriebskosten) war der Verwaltungsrat des Zweckverbandes der Ansicht, dass eine Schliessung des Heimes erforderlich ist. Die Mehrheit der Gemeindepräsidenten und Delegierten wünschte, dass weitere Abklärungen über allfällige Alternativen gesucht werden, damit das Heim aufrechterhalten werden könne.

Mit Schreiben vom 30. Oktober 2001 erliess das Amt für Soziales folgende Verfügung:

1. Schwester Lucie, Rickenstrasse 19, 8730 Uznach, erhält die Bewilligung, im Kinderheim "Speerblick", Uznach, die jetzt platzierten Kinder tags- und nachtsüber und die jetzt untergebrachten sechs Kinder tagsüber zu betreuen. Die Bewilligung ist bis 30. Juni 2002 befristet und an folgende Bedingungen gebunden:

- a) Ab sofort dürfen keine weiteren Kinder für Daueraufenthalte, Notfallplatzierungen oder Tagesbetreuung im Kinderheim Speerblick aufgenommen werden.
 - b) Die Leiterin, Schwester Lucie Neuhaus, reicht bis 31. Dezember 2001 ein von der Trägerschaft genehmigtes Gesamtkonzept (sozialpädagogisch und betrieblich) für den Wohngruppenbereich sowie den Tageskinderbereich ein, das den Anforderungen der Kinder- und Jugendheime entspricht.
 - c) Die Trägerschaft des Kinderheims Speerblick reicht bis 31. Dezember 2001 ein Finanzierungskonzept für den künftigen Betrieb ein.
2. Liegen dem Amt für Soziales bis 31. Dezember 2001 kein von der Trägerschaft genehmigtes Gesamtkonzept und Finanzierungskonzept für die Weiterführung ab Januar 2002 vor, prüft das Amt für Soziales die Schliessung des Betriebs.

An der ausserordentlichen Delegiertenversammlung im Januar 2002 gewährten die Gemeinden dem Zeckverband eine Defizitgarantie bis Juli 2004, verbunden mit dem Auftrag, bis zur nächsten Delegiertenversammlung eine Anpassung der Tarife zu überprüfen.

An der Sitzung des Verwaltungsrates vom 18. Februar 2002 wurden die Heimtaxen überarbeitet und durch einen Fondsbezug das Budget für 2002 so ausgearbeitet, dass das Defizit für die Trägerschaft in einem erträglichen Rahmen blieb.

6. Schliessung

Mit Datum vom 21. Februar 2002 traf beim Präsidenten der Entwurf einer Verfügung des Amtes für Soziales ein mit dem Inhalt: Schliessung Kinderheim "Speerblick" bis 15. Juli 2002. An einer Aussprache mit dem Amt für Soziales vom 26. März 2002 konnte erreicht werden, dass die Betriebsbewilligung bis Mitte 2004 verlängert wurde.

An der Delegiertenversammlung vom 14. Februar 2003 wurde beschlossen, die Auflösung des Zweckverbandes Kinderheim "Speerblick" Uznach auf Grund der Verfügung des Amtes für Soziales vom 21. Februar 2002 zügig in die Wege zu leiten und rechtzeitig eine Delegiertenversammlung einzuberufen.

7. Nachfolgeregelungen

a) Sprachheilschule

Die Arbeitsgruppe Kinderschutz im Linthgebiet befasste sich mit dem Kinderschutz im Allgemeinen und der Zukunft des Kinderheims "Speerblick" im Besondern. Dabei stellte sich heraus, dass die Führung einer Sprachheilschule im Linthgebiet ein Bedürfnis wäre. Mit relativ geringem baulichem Aufwand wäre es möglich, im Kinderheim "Speerblick" Platz für die Aufnahme einer Sprachheilklasse zu schaffen.

Die Vereinigung der Gemeindepräsidenten vom Linthgebiet stimmte im Juni 2002 dem Konzept zur Führung einer Sprachheilklasse im Kinderheim "Speerblick" zu. Da die Delegierten gebundene Mandate ausüben, bedingt dieses Vorgehen keine ausserordentliche Delegiertenversammlung. Der Verwaltungsrat wird beauftragt, die baulichen Veränderung sowie den Abschluss des Mietvertrages an die Hand zu nehmen, damit die Sprachheilschule mit dem Beginn des Schuljahres 2002/2003 starten kann.

b) Sozialpädagogische Wohngruppen Speerblick

Die Verfügung des Amtes für Soziales zur Schliessung des Kinderheims "Speerblick" löste in der Bevölkerung starke Emotionen aus. Dies führte zur Gründung des Vereins: "Sozialpädagogische Wohngruppen Speerblick", welcher sich für eine Weiterführung des Kinderheims als Wohngruppen stark machte. Laut Statuten ist der Zweck des Vereins wie folgt umschrieben: Der "Verein sozialpädagogische Wohngruppen Speerblick" bezweckt, gefährdeten Kindern und Jugendlichen im Alter von 6 – 16 Jahren vorübergehend eine professionelle und sozialpädagogische Hilfe anzubieten. Die Hilfe umfasst die Betreuung der Kinder und Jugendlichen in zwei Wohngruppen sowie eine intensive Zusammenarbeit mit den Eltern oder den aktuellen Bezugspersonen.

c) Zweckverband als Vermieter

An der ausserordentlichen Delegiertenversammlung vom 6. Februar 2004 wird folgender Beschluss gefasst:

Dem Weiterbestand des Zweckverbandes wird zugestimmt unter der Voraussetzung, dass dem Verein "Sozialpädagogische Wohngruppen Speerblick" die notwendigen Räume zugesichert werden, bis die Betriebsbewilligung vom Amt für Soziales vorliegt. An der nächsten ausserordentlichen oder ordentlichen

Delegiertenversammlung, spätestens aber im Frühling 2005, soll über die Auflösung des Zweckverbandes beraten und die Übergabe an eine neue Trägerschaft, die die Funktion im bisherigen sozialen Rahmen (Kinderheim) nach den Grundsätzen der Vereinbarung des Zweckverbandes erfüllen kann, beschlossen werden.

Ebenfalls wird dem Planungskredit betreffend Umbau zusätzlicher Räume für den Einzug des Kindergartens der Sprachheilschule in das Haus Kinderheim "Speerblick" zugestimmt. Die Delegiertenversammlung vom 6. Mai 2004 wählte einen neuen verkleinerten Verwaltungsrat, dessen Aufgabe es ist, die Mietverträge mit den bestehenden bzw. zukünftigen Mietern des Gebäudes an der Rickenstrasse 19 abzuschliessen und das Haus innert Jahresfrist einem neuen Eigentümer (vorzugsweise der Gemeinde Uznach) zu übertragen.

Per 1. August 2004 konnte mit der "Sozialpädagogischen Wohngruppe Speerblick" ein Mietvertrag abgeschlossen werden, in welchem der Gruppe nur die Nebenkosten und ein Beitrag an einen Erneuerungsfonds verrechnet werden. Die Dauer des Mietvertrages wurde auf 10 Jahre festgelegt, mit einem im Grundbuch eingetragenen Optionsrecht auf Verlängerung um weitere 10 Jahre, wobei dieses Optionsrecht beliebig oft ausgeübt werden kann. Am 1. August 2004 nahm die Wohngruppe, unter der Leitung von Schwester Lucie, mit 7 Kindern den Betrieb auf.

Mit der Sprachheilschule St. Gallen konnte ebenfalls auf den 1. August 2004 ein Mietvertrag über 5 Jahre für die bisher benutzten und die auf diesen Termin rechtzeitig umgebauten zusätzlichen Räume für den Kindergarten abgeschlossen werden.

8. Heutige Belegung der Liegenschaft "Speerblick"

Die Belegung der Liegenschaft ist aufgrund der auf den 1. August 2004 abgeschlossenen Mietverträge wie folgt:

Die Räume im Untergeschoss und im Erdgeschoss sind grösstenteils durch den St. Gallischen Hilfsverein für gehör- und sprachbehinderte Kinder und Erwachsene für die Sprachheilschule gemietet. Die Bruttofläche der genutzten Räume beträgt 378 m². Das Obergeschoss und das Dachgeschoss sowie der Estrich sind an den Verein "Sozialpädagogische Wohngruppen Speerblick" vermietet. Die Bruttofläche der genutzten Räume beträgt 633 m². Gemeinsam nutzen die beiden Mieter 12 m². Die gesamten Aussenanlagen mit den Spielgeräten und dem Schwimmbad können nach Absprache unter den Mietern ebenfalls von beiden Parteien genutzt werden. Für jeden Mieter stehen je vier reservierte Parkplätze im Freien zu Verfügung.

9. Auflösung des Zweckverbandes

Artikel 1 der Zweckverbandsvereinbarung Kinderheim "Speerblick" Uznach vom Herbst 1993 lautet: Die Mitgliedsgemeinden bilden unter dem Namen Zweckverband Kinderheim "Speerblick" Uznach einen Zweckverband im Sinne von Art. 210 ff. des Gemeindegesetzes. Zweck des Verbandes ist die gemeinsame Führung des 1909 gegründeten und seit 1911 bestehenden verbandseigenen Kinderheimes "Speerblick".

Nachdem das Kinderheim per 30. Juni 2004 geschlossen wurde, ist der Auftrag des Zweckverbandes nicht mehr gegeben.

10. Rechtliches

Die Vereinbarung des Zweckverbandes wurde 1993 von den bisherigen Verbandsgemeinden (Gommiswald, Ernetschwil, St. Gallenkappel, Goldingen, Eschenbach und Uznach) von den Gemeinderäten und der Genossengemeinde Schmerikon genehmigt und dem fakultativen Referendum unterstellt. Die damals neu dazustossenden Gemeinden Amden, Weesen, Schänis, Benken, Kaltbrunn, Rieden, Jona und Rapperswil haben der Vereinbarung des Zweckverbandes an ihren Bürgerversammlungen im Jahre 1993 zugestimmt. Die Vereinbarung wurde am 8. Oktober 1993 vom Departement des Innern des Kantons St. Gallen genehmigt. Artikel 15 der Vereinbarung beschreibt die Auflösung wie folgt: Die Auflösung des Zweckverbandes bedarf der Zustimmung aller Verbandsgemeinden. Im Auflösungsbeschluss ist das Verfahren für die Verwendung des Vermögens zu regeln. Die Liegenschaft bzw. das Vermögen ist dabei in erster Linie einem sozialen Zweck zuzuführen, der dem bisherigen ähnlich ist. Bei der Verwendung des Vermögens oder einer Zweckänderung der Liegenschaft ist angemessen zu berücksichtigen, dass das Heim von 1909 bis 1993 durch die Politischen Gemeinden Gommiswald, Ernetschwil, St. Gallenkappel, Goldingen, Eschenbach und Uznach sowie die Genossengemeinde Schmerikon allein geführt wurde.

Die Auflösung des Zweckverbandes muss deshalb zwangsläufig durch alle Politischen Gemeinden an der Bürgerversammlung und durch die Genossengemeinde Schmerikon beschlossen werden. Nach

Beschlussfassung der Zweckverbandsgemeinden bedarf die Auflösung des Verbandes noch der Genehmigung durch das Kantonale Departement des Innern.

11. Verkauf der Liegenschaft "Speerblick" an der Rickenstrasse 19, Uznach

Die Liegenschaft "Speerblick" wird zu einem Preis von Fr. 400'000.-- an die Politische Gemeinde Uznach verkauft. Die Politische Gemeinde Uznach übernimmt die bestehenden Schulden (aus den Um- und Ausbauten für die Sprachheilschule) von Fr. 400'000.--. Die Grundbuch- und Beurkundungsgebühren sowie die weiteren im Zusammenhang mit diesem Rechtsgeschäft entstehenden amtlichen Kosten bezahlt ebenfalls die Politische Gemeinde Uznach. Das bestehende Inventar in den gemieteten Räumen geht an die jeweiligen Mieter (Sprachheilschule und "Sozialpädagogische Wohngruppen Speerblick") über. Das restliche allgemeine Inventar geht an die Käuferin.

Die Gemeinde Uznach als Käuferin verpflichtet sich, die bestehenden Mietverträge mit dem Verein "Sozialpädagogische Wohngruppen Speerblick" und dem St. Gallischen Hilfsverein für gehör- und sprachbehinderte Kinder und Erwachsene in der bestehenden Form zu übernehmen. Im Weiteren verpflichtet sich die Erwerberin ebenfalls, das Kaufgrundstück weiterhin für einen sozialen Zweck zu verwenden. Sollte sie das Kaufsobjekt gewinnbringend veräussern, räumt sie den Mitgliedern des Zweckverbandes ein Gewinnanteilsrecht auf 25 Jahre zu. Der Preis von Fr. 400'000.-- rechtfertigt sich insbesondere auch, weil der Verein "Sozialpädagogische Wohngruppen Speerblick", welcher rund 2/3 der Räume gemietet hat, ein 10-jähriger Vertrag mit Option auf Verlängerung abgeschlossen hat. Der Vertrag ist von der Gemeinde Uznach der Vermieterin erstmals kündbar auf 31. Juli 2024. Im Unterschied zur Sprachheilschule, welche einen marktüblichen Mietzins entrichtet, bezahlt der Verein "Sozialpädagogische Wohngruppen Speerblick" als Mieterin nur die Betriebs- und Hauswartskosten und einen bescheidenen Beitrag an den Erneuerungsfonds. Mittelfristig stehen an der Liegenschaft "Speerblick" auch grössere Erneuerungsinvestitionen (Lift, Fenster, Aussenfassade) an. Ebenfalls darf sicher auch erwähnt werden, dass die Gemeinde Uznach in den über 90 Jahren seit Bestehen des Kinderheimes immer die Schulkosten der Kinder aus dem Kinderheim "Speerblick" zu tragen hatte.

Anträge

Im Sinne der vorstehenden Ausführungen stellt Ihnen der Verwaltungsrat der Ortsgemeinde folgende Anträge:

- 1. Der Verkauf der Liegenschaft des Kinderheims "Speerblick" an der Rickenstrasse 19, 8730 Uznach, an die Politische Gemeinde Uznach per 1. Juli 2005 zu einem Kaufpreis von Fr. 400'000.-- mit einem im Kaufvertrag vereinbarten Gewinnanteilsrecht für die Dauer von 25 Jahren wird genehmigt.**
- 2. Der Auflösung des Zweckverbandes Kinderheim "Speerblick" per 1. Juli 2005 wird zugestimmt.**

Schmerikon, 17. Juni 2005

NAMENS DES VERWALTUNGSRATES DER
ORTSGEMEINDE SCHMERIKON

Der Präsident: Thomas Kuster

Der Ratsschreiber: Walter Stillhart

KAUFVERTRAG

Der Zweckverband „Kinderheim Uznach“, Rickenstrasse 19, 8730 Uznach, vertreten durch

,

verkauft an die

Politische Gemeinde Uznach, vertreten durch den Gemeinderat und dieser vertreten durch Gemeindepräsident Erwin Camenisch und Gemeindeschreiber Franz Widmer,
was folgt:

Grundstück Nr. 363, Plan 38

- a) Kinderheim Nr. 548
- b) Schopf Nr. 550
- c) Gartenhaus Nr. 1910
- d) Gebäudegrundfläche, Hofraum, Garten und Anlagen,
an der Rickenstrasse 19, im Flächenmass von 5673 m2
(bzw. 5675 m2 nach AV 93).

Grenzen: Laut Grundbuchplan

Erwerbszitat: Schenkung, dd. 19.06.1962 HP Bd. 20/2575

Dienstbarkeiten und Grundlasten:

- a. L Grenzhag mit Unterhaltspflicht zG Nr. 364,
dd. 22.06.1962 SP Bd. 5/797
- b. L Grenzhag mit Unterhaltspflicht zG Nr. 601,
dd. 22.06.1962 SP Bd. 5/798
- c. R Gewerbebeschränkung betr. Gewerbe mit Immissionen zL Nr. 364,
dd. 22.06.1962 SP Bd. 5/799
- d. R Gewerbebeschränkung betr. Gewerbe mit Immissionen zL Nr. 601,
dd. 22.06.1962 SP Bd. 5/800
- e. R Grenzhag mit Unterhaltspflicht zL Nr. 476,
dd. 22.08.1963 SP Bd. 6/880

Bemerkungen:

Die Käuferin kennt den Inhalt der vorstehend aufgeführten Dienstbarkeiten.

Vormerkungen:

- 1. Miete bis 31.07.2009 zG St. Gallischer Hilfsverein für gehör- und sprachgeschädigte Kinder und Erwachsene, in St. Gallen,
dd. , Beleg
- 2. Miete bis 31.07.2014 zG Verein „Sozialpädagogische Wohngruppen Speerblick“, in Uznach,
dd. , Beleg

Bemerkungen:

Der Wortlaut der vorstehend aufgeführten Vormerkungen ist der Käuferin bekannt. Sie verzichtet auf die wörtliche Aufführung dieser Vormerkungen im vorliegenden Kaufvertrag.

Anmerkungen: Keine

Grundpfandrechte: Keine

Der Kaufpreis beträgt Fr. 400'000.--
(Franken vierhunderttausend 00/100)

und wird wie folgt getilgt:

Fr. 270'000.-- werden übernommen als nicht grundpfandrechtlich sichergestellte Darlehensschuld des Verkäufers gegenüber der Politischen Gemeinde Jona mit persönlicher Schuld- und Zinspflicht der Käuferin ab 1. Juli 2005.

Fr. 130'000.-- werden mit der grundbuchamtlichen Eigentumsübertragung (Abgabe der Grundbuch-Anmeldung) ausseramtlich dem Verkäufer bezahlt, und zwar **mit Valuta 1. Juli 2005.**

Fr. 400'000.-- Total gleich dem Kaufpreis

Weitere Kaufvertragsbestimmungen:

1. Eigentums- und Besitzesantritt

Der Eigentumsantritt erfolgt mit der grundbuchamtlichen Eigentumsübertragung (Abgabe der Grundbuch-Anmeldung), während der Besitzesantritt, mit Übergang von Nutzen und Lasten sowie Rechten und Pflichten auf die Käuferin, am 1. Juli 2005 erfolgt.

2. Grundbuch- und Beurkundungsgebühren

Die Grundbuch- und Beurkundungsgebühren sowie die weiteren im Zusammenhang mit diesem Rechtsgeschäft entstehenden amtlichen Kosten bezahlt die Politische Gemeinde Uznach.

3. Gewinnsteuern

Sämtliche allfällige Gewinnsteuern gehen zulasten des Verkäufers.

4. Gewährleistung

Die Gewährleistung für körperliche und rechtliche Mängel des Kaufgrundstückes wird im gesetzlich zulässigen Rahmen seitens des Verkäufers ausgeschlossen (Art. 197 ff. und 219 OR).

Der Kauf der Liegenschaft erfolgt im heutigen Zustand wie gesehen und geprüft.

Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmung bekannt.

5. Gesetzliche Pfandrechte

Der Verkäufer sichert der Käuferin zu, dass keine öffentlich-rechtlichen Abgaben, für welche ein gesetzliches Pfandrecht besteht, ausstehend sind. Sollten wider Erwarten trotzdem noch gesetzliche Pfandrechte geltend gemacht werden, verpflichtet sich der Verkäufer zur Bezahlung oder anderweitigen Sicherstellung der entsprechenden Forderungen.

6. Inventar

Im Kaufpreis von Fr. 400'000.-- enthalten ist sämtliches vorhandenes Inventar und Mobiliar (Hausinventar).

Das in den Räumen der Sprachheilschule befindliche Inventar gehört der Sprachheilschule und dasjenige in den Räumen der Wohngruppe gehört der Wohngruppe.

Das restliche allgemeine Inventar gehört der Käuferin.

Im übrigen vereinbaren sich die Parteien betreffend des Hausinventares ausseramtlich (Erstellung Inventar-Verzeichnis, allfällige Bewertung, Abschluss Mobiliar-Versicherungen usw.).

7. Mietvertragsverhältnisse

Die Käuferin hat von den auf dem Kaufsobjekt bestehenden Mietvertragsverhältnissen vollumfänglich Kenntnis (siehe auch Vormerkungen Ziffer 1 + 2!).

Diese Mietvertragsverhältnisse gehen mit der Eigentumsübertragung (Abgabe der Grundbuch-Anmeldung) von Gesetzes wegen auf die Käuferin über (Art. 261 Abs. 1 OR), und zwar mit Mietzinsgenuss ab 1. Juli 2005 sowie zu den gleichen mit dem Verkäufer vereinbarten Konditionen (gemäss den im Grundbuch vorgemerkten Mietverträgen).

8. Baubewilligung

Im weiteren sind der Käuferin die rechtskräftige Baubewilligung sowie die genehmigten Baupläne vom 22. Juni 2004 für die Umnutzung von Räumen im Untergeschoss und Erdgeschoss für die Sprachheilschule bekannt.

Die diesbezüglichen Ausbaurkosten sind im vorstehenden Kaufpreis von Fr. 400'000.-- berücksichtigt bzw. enthalten.

9. Öffentlich-rechtliche Abgaben

Über die mit dem Eigentum am Kaufgrundstück verbundenen, bei der Eigentumsübertragung laufenden öffentlich-rechtlichen Abgaben, wie Wasserzins, Abwassergebühren, Grundsteuer, Gebäudeversicherungsprämien etc., rechnen die Parteien Wert Antrittstag 1. Juli 2005 ausseramtlich ab (inkl. Heizölvorrat).

10. Private Schadenversicherungen

Der Käuferin ist bekannt, dass die für das Kaufsobjekt bestehenden privatrechtlichen Sachversicherungsverträge (wie Wasserschaden, Glasbruch, Haftpflicht usw.) von Gesetzes wegen auf sie übergehen, soweit sie eine Übernahme dieser Verträge nicht innert 14 Tagen nach der Eigentumsübertragung (Abgabe der Grundbuch-Anmeldung) im Grundbuch durch schriftliche Mitteilung an die Versicherung ablehnt (Art. 54 Abs. 4 Ziff. 2 VVG).

Der Verkäufer orientiert die Käuferin über solche Versicherungen bereits bei der Vertragsunterzeichnung (öffentliche Beurkundung) und übergibt der Käuferin die Versicherungspolizen bei der Eigentumsübertragung (Abgabe der Grundbuch-Anmeldung).

11. Verwendungszweck des Kaufobjektes (obligatorische Bestimmung)

Die Käuferin verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer bzw. den Zweckverbandsgemeinden ausdrücklich, **das Kaufgrundstück** seinem ursprünglichen Zweck entsprechend **weiterhin und dauernd nur für soziale und ähnliche Zwecke zu verwenden**.

12. Gewinnanteilsrecht (obligatorische Bestimmung)

Die Käuferin räumt dem Verkäufer bzw. den Zweckverbandsgemeinden das **Gewinnanspruchsrecht** ein, falls das Grundstück Nr. 363 **vor Ablauf von 25 Jahren**, d.h. vor dem 30. Juni 2030, ganz oder teilweise gewinnbringend veräussert wird.

Der Gewinnanspruch bezieht sich auf den **gesamten Reinerlös**, welcher sich aus der Differenz zwischen dem dannzumaligen Verkaufspreis und dem heutigen Übernahmepreis, zuzüglich der nachgewiesenen wertvermehrenden Aufwendungen und Investitionen sowie der weiteren mit dem Erwerb und der Veräusserung verbundenen Kosten (Handänderungssteuer, Grundbuch- und Beurkundungsgebühren, allfällige Gewinnsteuern usw.) ergibt.

Der **Reinerlös bzw. Reingewinn wird im Verhältnis der bisherigen Kostenbeteiligung der Zweckverbandsgemeinden am Kaufobjekt verteilt**; d.h. Aufteilung im Verhältnis der Einwohner per 31. Dezember 2003 gemäss Statistik des Kantons St. Gallen (Ausgabe 2004):

- Amden	3 %
- Weesen	2 %
- Schänis	6 %
- Benken	4 %
- Kaltbrunn	6 %
- Rieden	1 %
- Gommiswald	5 %
- Ernetschwil	2 %
- Uznach	9 %
- Schmerikon	6 %
- Rapperswil	13 %
- Jona	29 %
- Eschenbach	9 %
- Goldingen	2 %
- St. Gallenkappel	3 %

Von der Gewinnanteilsberechtigung des Verkäufers bzw. der Zweckverbandsgemeinden **ausgenommen** sind **2 %** des gesamten Gewinnes **für jedes volle Jahr**, während dessen das Grundstück im Eigentum der Käuferin stand.

13. Obligatorische Bestimmungen

Die Parteien verpflichten sich hiermit ausdrücklich, die **obligatorischen Bestimmungen** dieses Kaufvertrages - **insbesondere Ziffer 11 und 12** - ihren allfälligen Rechtsnachfolgern mit der Pflicht zur Weiterüberbindung zu übertragen.

14. Genehmigung Verkauf

Der Abschluss dieses Kaufvertrages bedarf der Zustimmung durch den Zweckverband bzw. die Zweckverbandsgemeinden.

Dem Grundbuchamt Uznach ist ein diesbezüglicher Protokollauszug einzureichen.

15. Genehmigung Kauf

Im weiteren bedarf der Abschluss dieses Kaufvertrages der Zustimmung durch die ordentliche Bürgerversammlung der Politischen Gemeinde Uznach vom 11. April 2005.

Dem Grundbuchamt ist ein diesbezüglicher Protokollauszug einzureichen.

16. Grundbuch-Anmeldung

Die Grundbuch-Anmeldung zum vorliegenden Kaufvertrag wird separat und sofort abgegeben, sobald die Vorbehalte gemäss Ziffer 14 und 15 dieses Kaufvertrages erfüllt sind.

8730 Uznach,

Der Verkäufer:

KINDERHEIM UZNACH (ZWECKVERBAND), UZNACH

Der Präsident:

Der Aktuar:

(Weitere Unterschriften und öffentliche Beurkundung siehe Seite 9!)

Die Käuferin:

POLITISCHE GEMEINDE UZNACH

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Öffentliche Beurkundung:

Dieser Kaufvertrag ist den Vertragsparteien (bzw. den für den Zweckverband „Kinderheim Uznach“ sowie den für die Politische Gemeinde Uznach Zeichnungsberechtigten) vorgelesen worden.

Sie haben den Inhalt der Urkunde genehmigt und die Urkunde unterzeichnet.

Die Urkunde enthält den mitgeteilten Parteiwillen.

8730 Uznach,

Der Grundbuchverwalter:

Löffel Jörg

Gutachten und Antrag

des Verwaltungsrates der Ortsgemeinde Schmerikon an die ausserordentliche Bürgerversammlung vom 17. Juni 2005 betreffend

Abnahme der Bauabrechnung Neubau Bootshallen 3/6

Ausgangslage

An der ausserordentlichen Bürgerversammlung vom 25.6.04 genehmigte die Bürgerschaft einen Baukredit von 1.8 Mio. Franken für den Neubau der Bootshallen 3/6.

Anfang November wurde die alte Halle abgebrochen und anschliessend die Pfahlfundationen erstellt, auf welche das Stahlgerippe und schliesslich Holzverschalung und Dach montiert wurden. Alle 30 Bootsplätze sind mit Hydraulikliften ausgestattet, Halle 3 bietet für Boote bis 7 Tonnen und Halle 6 für solche bis 5 Tonnen Platz.

Die Arbeiten konnten anfangs April, rund einen Monat vor dem geplanten Abschlusstermin fertiggestellt werden. Die reibungslose Zusammenarbeit aller beteiligten Unternehmungen sowie die umsichtige Bauführung durch das verantwortliche Ingenieurbüro ergab eine erfreuliche Kostenunterschreitung.

Der Verwaltungsrat freut sich, dass der Bau problemlos und zügig erstellt werden konnte und in weiten Kreisen der Bevölkerung ein sehr positives Echo findet.

Abrechnung Neubau Bootshallen 3/6

Arbeitsgattung	Kredit	Abrechnung	Abweichung (%)
Abbruch, Fundationen	447'800.00	601'095.90	
Stahlbau	278'400.00	262'482.70	
Holzbau, Dacheindeckung	123'800.00	109'425.45	
Bootslifte	600'000.00	519'595.95	
EW, Sanitär	70'000.00	43'550.55	
Bauleitung, Gebühren, Versicherung	130'000.00	147'385.95	
Nebenkosten		2'230.00	
Unvorhergesehenes	150'000.00	16'212.05	
Total	1'800'000.00	1'701'978.55	-5.45%

Antrag

Im Sinne der vorstehenden Ausführungen stellt Ihnen der Verwaltungsrat der Ortsgemeinde folgenden Antrag:

Die Bauabrechnung für den Neubau der Bootshallen 3/6 über CHF 1'696'192.45 sei zu genehmigen.

Schmerikon, 17. Juni 2005

NAMENS DES VERWALTUNGSRATES DER
ORTSGEMEINDE SCHMERIKON

Der Präsident: Thomas Kuster

Der Ratsschreiber: Walter Stillhart

Gutachten und Antrag

des Verwaltungsrates der Ortsgemeinde Schmerikon an die ausserordentliche Bürgerversammlung vom 17. Juni 2005 betreffend

Errichtung eines Baurechtsvertrages mit der Genossenschaft Dampfbootzentrum Zürichsee
über ca. 4'500 m2 Wiesland ab Parzelle 487

Ausgangslage

In den vergangenen Jahren haben einige Privatpersonen alte Dampfschiffe gekauft und sie liebevoll in Fronarbeit restauriert. Eine kleine Flotte von echten Dampfbooten verkehrt heute wieder auf dem Zürichsee. Wo diese Schiffe auch Halt machen, erregen sie bei Jung und Alt grosses Interesse, Aufmerksamkeit und Begeisterung.

Aufgrund dieser Erfahrungen möchten die Dampfschiffkapitäne die breite Öffentlichkeit vermehrt an ihrem Hobby teilhaben lassen. Dieses Ziel lässt sich erfolgreicher realisieren, wenn die Eigner ihre Aktivitäten rund ums Dampfbootfahren koordinieren. Grundvoraussetzung für solche Bemühungen ist jedoch ein gemeinsamer Standort, wo Pflege und Wartung der Maschinen auch unter Einbezug der Öffentlichkeit durchgeführt werden können.

Die Initianten gelangten deshalb im Jahre 2002 mit einem Gesuch an die Ortsgemeinde, in Schmerikon ein Dampfbootzentrum mit integriertem Museum erstellen zu dürfen.

Der Verwaltungsrat beurteilte das Vorhaben grundsätzlich positiv, machte den Abschluss eines Baurechtsvertrag aber von einer gesicherten Finanzierung und einer landschonenden Projektierung ohne Präjudiz für eine spätere Hafengestaltung abhängig.

Im Juni 2004 wurde die Genossenschaft Dampfbootzentrum Zürichsee gegründet, welche inzwischen Mitglieder zählt und für die unternehmerischen Belange zuständig ist. Daneben bildete sich auch eine Gönnervereinigung, welche in erster Linie die Idee eines Dampfbootmuseums bekannt machen und die dazu nötigen Mittel organisieren soll. Mit verschiedensten Aktivitäten wirbt die Gönnervereinigung für die Erhaltung der Dampftechnik.

Projekt

Das Projekt, welches zurzeit für eine Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung St. Gallen in Bearbeitung ist, sieht auf einer Fläche von rund 4'500 m2 eine Bootshalle, einen Vorhafen und diverse Nebenräume vor. Damit der Hartplatz und die Eselswiese möglichst wenig beeinträchtigt werden ist der Bau möglichst nahe an die Verbindungsstrasse zum Strandhotel projektiert. Die vorliegende Projektskizze zeigt den Wunschstandort auf, Details, Ausmasse sowie die genaue Lage sind nach Vorliegen der Bewilligungen festzulegen.

Die Platzierung an die Verbindungsstrasse bedingt eine Umlegung des bestehenden Entwässerungsgrabens.

Die projektierte Bootshalle ist als eingeschossiger Bau konzipiert. Die Höhe ist so gewählt, dass die Boote inkl. der Kamine darin Platz finden. Im östlichen Kopfteil ist die Eingangspartie mit der zugehörigen Infrastruktur, wie Toiletten für die Besucher, Haustechnik, Museum und Werkstätten geplant. Dazu gehört auch ein Zwischengeschoss, in dem insbesondere ein Aufenthaltsraum mit Sicht auf die Boote vorgesehen ist. Dieser Raum soll auch für andere Nutzungen wie Sitzungen, Versammlungen, gesellschaftliche Events etc. zur Verfügung stehen. Dem Ambiente mit der direkten Sicht auf die Dampfboote wird besondere Aufmerksamkeit geschenkt.

Als Material für die Aussenhülle ist eine Holzverkleidung vorgesehen. Die Gebäudeform wird sich im wesentlichen den bestehenden Bootshallen anpassen, so dass eine optische Einheit entsteht.

Die Kosten von ca. CHF 3.5 Mio. werden durch die Genossenschaft Dampfbootzentrum Zürichsee aufgebracht. Das Eigenkapital erbringen die Genossenschafter DBZ, das Restkapital wird über einen Bankkredit gedeckt. Derzeit finden Verhandlungen mit Kreditinstituten statt. Voraussetzung für die Erteilung eines Kredites ist die Vorlage des Baurechtsvertrages sowie der Baubewilligung.

Baurechtsvertrag

Der Vertrag sieht ein selbständiges und dauerndes Baurecht auf dem Grundstück 487 im Ausmass von rund 4'500 m² vor. Die genaue Fläche ergibt sich nach Ausmessung im Mutationsplan. Der Baurechtsvertrag dauert 50 Jahre und beinhaltet die Möglichkeit einer Verlängerung.

Bei der Festlegung des Baurechtszinses berücksichtigte der Verwaltungsrat, dass es sich um ein Projekt ohne kommerzielle Nutzung handelt. Der indexierte Zins von 4 Franken pro Jahr und m² mag niedrig erscheinen. Im Hinblick darauf, dass das Zentrum in touristischer Hinsicht für Schmerikon einiges Entwicklungspotenzial aufweist ist er aber vertretbar. Es kann durchaus sein, dass die Ortsgemeinde hier, wie früher bei anderen Gelegenheiten Projekte für die Allgemeinheit dadurch unterstützt, dass der benötigte Boden zwar nicht gratis, aber doch zu sehr günstigen Konditionen zur Verfügung gestellt wird.

Der Zweck eines Dampfbootzentrums ohne kommerzielle Nutzung ist festgehalten, er kann nur mit Bewilligung der Ortsgemeinde verändert werden.

Der Vertrag bedarf der Zustimmung der Bürgerschaft und wird nur rechtsgültig, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung für das Projekt gemäss Situationsplan vorliegt.

Der Verwaltungsrat unterstützt die Idee eines Dampfbootzentrums in Schmerikon. Er ist der Meinung, dass das Wissen um die Dampftechnik so erhalten bleibt und einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden kann. Unser Dorf mit seiner langen Tradition in der Schifffahrt stellt einen geeigneten Standort für eine schweizweit einzigartige Attraktion dar.

Antrag

Im Sinne der vorstehenden Ausführungen stellt Ihnen der Verwaltungsrat der Ortsgemeinde folgende Anträge:

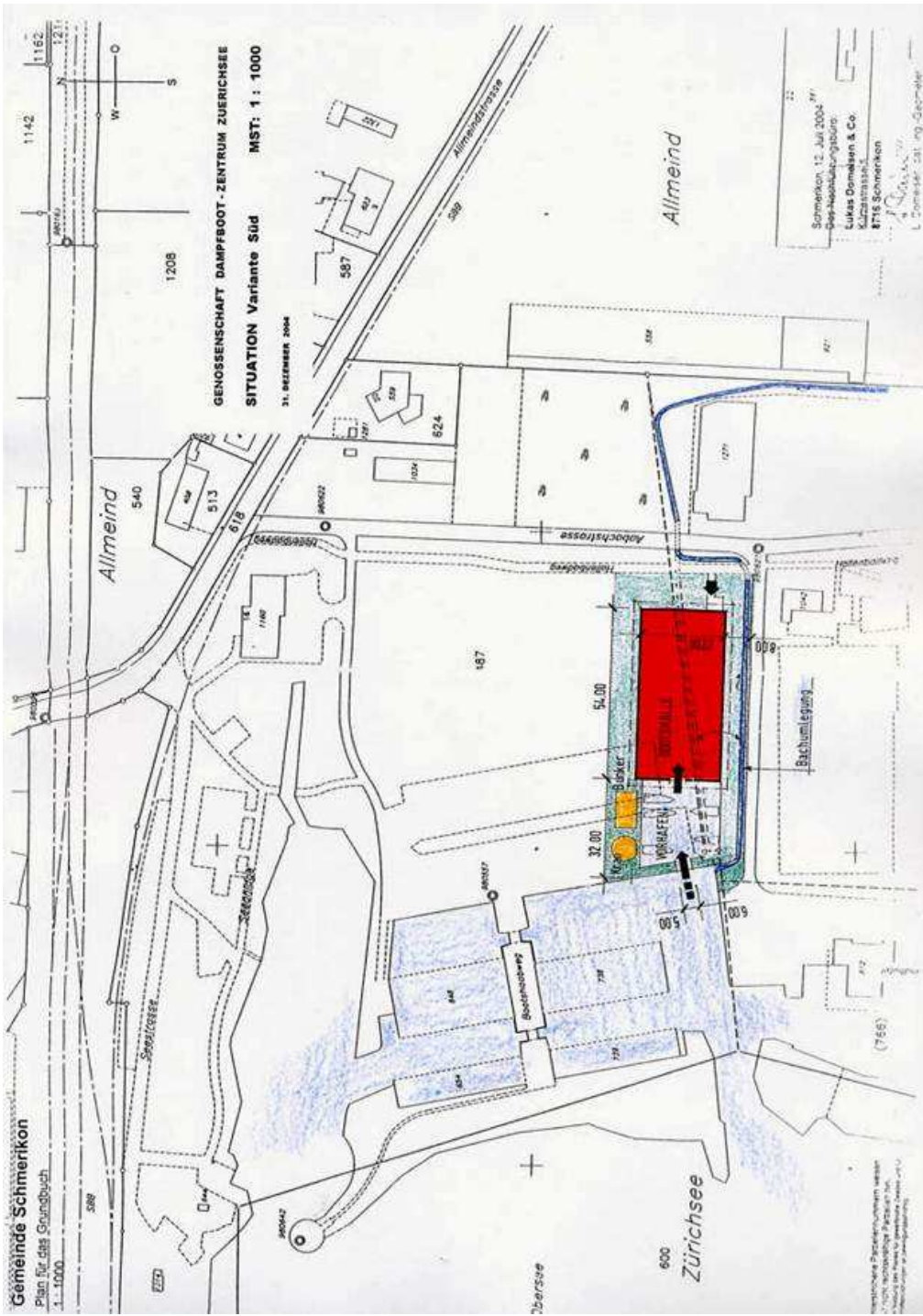
- 1. Dem Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft Dampfbootzentrum über ca. 4'500 m² Land gemäss beiliegender Planskizze sei zuzustimmen.**
- 2. Der Baurechtszins beträgt CHF 4.00/m² und Jahr.**

Schmerikon, 17. Juni 2005

NAMENS DES VERWALTUNGSRATES DER
ORTSGEMEINDE SCHMERIKON

Der Präsident: Thomas Kuster

Der Ratsschreiber: Walter Stillhart



Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechtes

Der Eigentümer des Grundstückes Nr. 487

Ortsgemeinde Schmerikon

vertreten durch den Verwaltungsrat und dieser durch den Präsidenten Kuster Thomas, von Schmerikon SG und den Ratsschreiber Stillhart Walter, von Bütschwil SG, beide in Schmerikon

(nachstehend als Grundeigentümer bezeichnet)

räumt der

Genossenschaft Dampfbootzentrum Zürichsee

mit Sitz in 8716 Schmerikon, vertreten durch Präsidenten Hess Ulricho, von Wald ZH und Losone TI, in Jona und Werner Rutz, von Teufen AR, in Weiningen,

(nachstehend als Baurechtsberechtigter bezeichnet)

das folgende selbständige und dauernde Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779ff ZGB ein:

1. Beschreibung des baurechtsbelasteten Grundstückes

Grundstück Nr. 487, Hafenanlage, Schmerikon

ca. 4'500 m2 Wiese

Erwerb Unvordenkl. Besitz, [REDACTED]

Grenzen Grundbuchplan [REDACTED], Mutationsplan Nr. [REDACTED]

Anmerkungen

Vormerkungen

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Grundpfandrechte

2. Inhalt und Zweck

Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück gemäss den der Baurechtsgeberin vorgelegten und unterschriebenen Projektplänen vom [REDACTED] Bauten zu erstellen und/oder bestehen zu lassen und diese als Eigentum zu behalten und zu betreiben.

Die Baurechtsberechtigte bezweckt mit den im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen ein Zentrum für Dampfboote, welches auch der Oeffentlichkeit zugänglich ist.

Ebenfalls zugelassen sind Oldtimerboote (mind. 30 Jahre alt).

Ohne die schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberin dürfen weder die zu erstellenden Anlagen noch deren Bestimmungszweck verändert werden.

Wird das Bauprojekt oder der Bestimmungszweck geändert, so kann die Baurechtsgeberin eine Anpassung der Baurechtsbedingungen, insbesondere des Baurechtszinses, verlangen.

Der nicht überbaute Teil des baurechtsbelasteten Grundstückes darf von der Baurechtsberechtigten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach ihrem Belieben genutzt werden.

Die Baurechtsbaute, die Anlagen sowie der unüberbaute Boden sind von der Baurechtsberechtigten auf eigene Kosten während der ganzen Baurechtsdauer ihrem Zweck entsprechend ordnungsgemäss zu unterhalten.

Das Baurecht ist als Grundstück [REDACTED] im Grundbuch der Gemeinde Schmerikon aufzunehmen

3. Umfang

Der Umfang und die Begrenzung der mit dem Baurecht belasteten Fläche des Grundstückes Nr. 487 im Ausmass von [] ist im beiliegenden Mutationsplan 1: [] der Geometer Mutation Nr. [], welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, rot eingezeichnet.

4. Dauer

Die Dauer des Baurechts beträgt 50 Jahre. Das Baurecht beginnt mit Eintrag im Grundbuch und erlischt am []

Das Baurecht kann im beidseitigen Einvernehmen verlängert werden. Nimmt die Baurechtsberechtigte spätestens 3 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer mit der Baurechtsgeberin keinen schriftlichen Kontakt auf, so wird der Verzicht auf die Weiterführung des Baurechtsverhältnisses vermutet

Beim Erlöschen des Baurechts hat die Baurechtsberechtigte das Baugrundstück vertrags- und termingemäss zu verlassen. Dies gilt auch für den Fall, dass über die Heimfallentschädigung noch keine Einigung besteht.

5. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist auf eine ähnliche Organisation mit denselben Zweckbestimmungen übertragbar. Die Übertragung des Baurechtes bedarf der Genehmigung der baurechtsbelasteten Grundeigentümerin, welche aber nur bei mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers oder aus anderen wichtigen Gründen verweigert werden darf. Bei Verweigerung der Genehmigung kann der Baurechtsberechtigte das Schiedsgericht (s.Ziff. 12 lit. I [] dieses Vertrages) anrufen.

6. Vorzeitige Kündigung

Das Baurecht kann von der Grundeigentümerin auf zwei Jahre vorzeitig gekündigt werden wenn

- a) Die Zwecksbestimmung der Bauten (Dampfbremse ohne kommerziellen Nutzen) ohne schriftliches Einverständnis der Grundeigentümerin geändert wird.
- b) Die Baurechtsberechtigte mit ihrer Zahlungspflicht trotz Mahnung mehr als ein Jahr in Verzug ist.
- c) Die Baurechtsberechtigte in Konkurs gerät oder fruchtlos gepfändet wird oder nicht in der Lage ist, die Anlagen wieder betriebsbereit herzustellen, falls sie durch Brand, Überschwemmung oder ähnliche Ursachen zerstört oder erheblich beschädigt worden sind.

7. Baurechtszins

Der jeweilige Eigentümer des selbständigen und dauernden Benützungsrechtes hat der Grundeigentümerin für die ganze Baurechtsdauer einen Baurechtszins von jährlich Fr4.00/m², d.h. Fr. [] zu bezahlen. Dieser Baurechtszins ist halbjährlich im Voraus per 1. Januar und 1. Juli fällig, erstmals auf das Datum der Beurkundung dieses Baurechtsvertrages. Für ein angebrochenes Halbjahr wird der Baurechtszins anteilmässig berechnet.

Die Entschädigung wird alle fünf Jahre dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst, erstmals am 1. Januar 200 [] (zweitausend []). Massgebend für die Anpassung ist der am 31. Dezember des Vorjahres geltende Index (erstmalig 31.12.200 []). Als Basis gilt der Indexstand vom []

Bei einer Anpassung berechnet sich die Entschädigung nach folgender Formel:

$$\frac{\text{Bisherige Entschädigung} \times \text{neuer Index}}{\text{alter Index}}$$

Die Entschädigung von Fr. 4.00/m² darf nicht unterschritten werden.

Die Anpassung ist der Berechtigten 30 Tage zum voraus anzukündigen

8. Sicherung des Baurechtszinses

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses bestellt der Baurechtsberechtigte zulasten des Baurechtsgrundstückes eine Grundpfandverschreibung als Maximalpfandrecht im Sinne von Art. 794 Abs.2 ZGB im Betrag von 80'000.00 (Franken Achtzigtausend) an 1. Pfandstellung, ohne Kapitalvorgang.

9. Ordentlicher Heimfall

Sofern keine Verlängerung des Baurechtes gemäss Art. 779 I Abs.2 ZGB erfolgt, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit Ablauf der Vertragsdauer der Baurechtsgeberin zu (Art. 779c ZGB) und werden Bestandteil des Grundstückes Nr. 487 (Art. 779c ZGB).

Festsetzung der Heimfallentschädigung

Für die heimfallenden Bauten und Anlagen hat die Grundeigentümerin dem dannzumaligen Baurechtsberechtigten eine Entschädigung in der Höhe von 80% des Handelswertes der Bauten und Anlagen zu bezahlen eine angemessene Heimfallentschädigung (Art. 779d ZGB) zu leisten:

Der massgebende Handelswert beruht auf einer Schätzung im Zeitpunkt des Heimfalles, die von einer dreiköpfigen Kommission von Schätzungsfachleuten durchgeführt wird, wobei je ein Mitglied von den Parteien und der Obmann von den Mitgliedern ernannt werden. Ernennet eine Partei ihr Mitglied nicht innert 30 Tagen, nachdem das Begehren der Gegenpartei gestellt wurde oder können sich die Mitglieder nicht innert 30 Tagen nach ihrer Ernennung auf einen Obmann einigen, so werden diese durch den Präsidenten der Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen bestimmt.

Hypothekarische Belastungen, die über der Heimfallentschädigung liegen, sind vom Baurechtsberechtigten vor dem Heimfall abzulösen.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:

Auf Nr. 487 und [REDACTED]

10. Vorzeitiger Heimfall

Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779 f und 779 g ZGB.

11. Vorkaufsrecht

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für den jeweiligen Grundeigentümer am Baurecht als auch für den jeweiligen Baurechtsberechtigten am baurechtsbelasteten Grundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

Auf eine Änderung oder Aufhebung dieser gesetzlichen Vorkaufsrechte wird vorläufig verzichtet.

12. Weitere Bestimmungen

- a) Der Besitzesantritt des Baurechtes erfolgt am [REDACTED]. Kann bis dahin keine rechtsgültige Baubewilligung für die geplanten Bauten eingeholt werden, erfolgt der Besitzesantritt mit Rechtsgültigkeit der später erfolgten Baubewilligung und Baufreigabe.
- b) Die Abgabe der Grundbuchanmeldung durch den Grundeigentümer und Baurechtsbelasteten hat nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung und Baufreigabe für den geplanten Bau zu erfolgen. Vorbehalten bleibt die Genehmigung gemäss lit. I.
Kann keine rechtsgültige Baubewilligung und Baufreigabe eingeholt werden, fällt dieser Vertrag entschädigungslos dahin. Die angefallenen Kosten des Grundbuchamtes übernimmt die Baurechtsberechtigte.

- c) Die Handänderungssteuer, die Grundbuchgebühren, die Geometerkosten und die weiteren im Zusammenhang mit diesem Rechtsgeschäft entstehenden grundbuchlichen Kosten bezahlt die Baurechtsberechtigte. Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass die Grundeigentümerin für die Handänderungssteuer solidarisch haftet und ein gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Gemeinde besteht.
- d) Jede Gewährleistungspflicht der Grundeigentümerin für Rechts- und Sachmängel des dienstbarkeitsbelasteten Grundstückes wird wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.. Allfällige Altlasten sind durch die Grundeigentümerin zu entsorgen. Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, die die Grundeigentümerin der Baurechtsberechtigten arglistig verschweigt. Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmung bekannt.
- e) Alle Steuern, Beiträge, Gebühren und öffentlichrechtlichen Abgaben und Verpflichtungen irgendwelcher Art (insbesondere Wasserzinsen, Elektrizitäts-, Kanalisations-, Kehrichtabfuhrgebühren, Versicherungsprämien usw.), die aufgrund des Baurechtes selbst oder aufgrund der erstellten Anlagen und Einrichtungen erhoben werden, gehen zulasten der Baurechtsberechtigten.
- f) Sämtliche mit der Erschliessung des baurechtsbelasteten Grundstückes verbundenen und künftig anfallende Kosten, wie Erstellung von Strassen und Werkleitungen (Kanalisation, Elektrisch, Wasser, TV etc.), Umleitung von Bächen und Wiederanpflanzungen aufgrund von Vorschriften des kantonalen Amtes für Naturschutz, fällige Anschlussgebühren für Elektrisch, Wasser etc. sowie Perimeterbeiträge (Aabach) usw. bezahlt die Baurechtsberechtigte.
- g) Über die Benutzung und den Unterhalt der benutzten Strassen und Plätze der Ortsgemeinde im Zusammenhang mit dem Bau und Betrieb des Dampfbootzentrums schliessen die Parteien eine separate Vereinbarung ab. Diese enthält auch eine Regelung betreffend der Bootsplatzmieten.
- h) Die Genossenschaft DBZ stellt für die durch den Bau der Anlagen verloren gegangenen Bootsplätze der Ortsgemeinde Realersatz.
- i) Die Baurechtsberechtigte übernimmt die volle Haftung für Schäden, für welche die Grundeigentümerin einzustehen hat, soweit sie die Ausübung des Baurechtes betreffen. Sie hat sich gegen die Risiken angemessen zu versichern und eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen, welche für alle aus dem Bestehen und dem Betrieb der Baurechtsanlagen (Dampfbootszentrum) sich ergebenden Schadenfälle (insbesondere Grundwasser- und Luftverschmutzung) genügend Deckung bieten.
- j) Abwasseranlagen, Durchleitungsrechte sind ohne Entschädigung zu dulden.

- k) Bis zur Überbauung kann der Boden weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Der Pachtzins geht an die Grundeigentümerin.
- l) Allfällige Streitigkeiten aus diesem Dienstbarkeitsvertrag sind durch ein Schiedsgericht endgültig zu entscheiden. Jede Vertragspartei bezeichnet einen Schiedsrichter, welche wiederum einen Vorsitzenden bestimmen. Wenn keine Einigung für einen Vorsitzenden zustandekommt oder eine Vertragspartei ihren Schiedsrichter nicht innert 30 Tagen, nachdem das Begehren der Gegenpartei gestellt wurde ernannt, so werden diese durch den Präsidenten des Kantonsgerichtes St. Gallen bestimmt.
- m) Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche in diesem Vertrag vereinbarten Rechten und Pflichten an einen allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden und diesen zur Weiterüberbindung zu verpflichten mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall.
- n) Dieser Vertrag erlangt nur Rechtsgültigkeit, wenn er von der Bürgerschaft der Ortsgemeinde Schmerikon genehmigt wird. Die Zustimmung der Bürgerschaft zu diesem Vertrag über die Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechtes gemäss Art. 8 der Gemeindeordnung bleibt vorbehalten.
- o) Grunddienstbarkeit [REDACTED]

zulasten Grundstück Nr. 487
 zugunsten Grundstück Nr. [REDACTED]

Die Eigentümerin des

Grundstückes Nr. 487, derzeit Ortsgemeinde Schmerikon

duldet

gegenüber der Eigentümerin des

Grundstückes Nr. [REDACTED], derzeit Genossenschaft Dampfbootzentrum Zürichsee,

auf dem Grundstück Nr. 487 [REDACTED] Der beiliegende Plan 1 [REDACTED] bildet Bestandteil dieser Dienstbarkeit.

Diese Dienstbarkeit wird im Grundbuch Schmerikon wie folgt eingetragen:

auf Nr. 487
 Last [REDACTED] zG. Nr. [REDACTED]

auf Nr. [REDACTED]
 Recht [REDACTED] zL. Nr. 487

8716 Schmerikon,

Die Eigentümerin des baurechts-
 belasteten Grundstückes Nr.487

Ortsgemeinde Schmerikon
 Namens des Verwaltungsrates
 Der Präsident:

Der Ratsschreiber:

Die Baurechtsberechtigte:

Genossenschaft
 Dampfbootzentrum Zürichsee
 Der Präsident:

[REDACTED]