



ORTSGEMEINDE
SCHMERIKON



Traktanden:

1. Gutachten und Antrag: Abschluss eines Baurechtsvertrages mit der Firma Linth Investment AG über ca. 23'000 m² Land ab Parzelle 246 in der kleinen Allmeind.
2. Informationen des Verwaltungsrates.
3. Allgemeine Umfrage.

Je ein Exemplar dieser Einladung wird jeder Haushaltung mit stimmberechtigten OrtsbürgerInnen zugestellt. Weitere Exemplare können im Büro an der Hauptstrasse 2 bezogen werden.

Der Besuch der Bürgerversammlung ist für die Stimmberechtigten bis zum Antritt des 60. Altersjahres obligatorisch.

DER VERWALTUNGSRAT

Ausserordentliche Bürgerversammlung

Freitag, 19. Juni 2009, 20.00 Uhr
Hotel Seehof, Schmerikon

Gutachten und Antrag

des Verwaltungsrates der Ortsgemeinde Schmerikon an die ausserordentliche
Bürgerversammlung vom 19. Juni 2009 betreffend

Abschluss eines Baurechtsvertrages mit der Firma Linth Investment AG
über rund 23'000 m² Land ab Parzelle 246 in der kleinen Allmeind.

Ausgangslage

Die kleine Allmeind (das Gebiet zwischen Sand und Aabach, heute nördlich der Bahnlinie) ist seit urvordenklicher Zeit im Besitz der Ortsgemeinde. Im Mittelalter wurde sie von den Genossenbürgern gemeinsam genutzt. Nichtbürger hatten pro Vieheinheit zu bezahlen. Mit steigender Bevölkerungszahl und zunehmendem Landbedarf wurde sie ab etwa 1540 auch an Genossen verpachtet, jeweils zwischen 2 und 10 Jahren. Später wurden dann einzelne Flächen auch verkauft.

Mitte des 20. Jahrhunderts dann wurden vor allem an der Säntis- und Sandstrasse Parzellen für Einfamilienhäuser verkauft, letztmals 1988. Baurechte erwarben die Politische Gemeinde 1972 (Pumpwerk) und das Elektrizitätswerk 1975 (Trafostation). Daneben wurden in diesem Gebiet auch verschiedene Dienstbarkeiten betreffend Durchleitungsrechte mit den NOK (1958/1961), Swisscom (1959), EKZ (1968) und Ascom (1992) abgeschlossen. Dies brachte zwar Einnahmen für die Ortsgemeinde, die damit verbundenen Baubeschränkungen hingegen entwerteten das Land. Auch der Bau des Autobahnanschlusses 1996 hatte zur Folge, dass das Land weniger attraktiv wurde. Das Inkrafttreten der Verordnung über nichtionisierende Strahlung im Jahr 2000 schränkte Überbaumungsmöglichkeiten weiter ein. So wurde das vorher in der Wohnzone klassierte Land im Rahmen der Richtplanung von 1998 wieder in übriges Gemeindegebiet zurückgezont (Fläche A).



Heute stellt sich die Situation wie folgt dar:

- Übriges Gemeindegebiet: ca. 31'000 m²
- Gewerbe, Industrie, ca. 5'000 m²
- Landwirtschaft (Grundwasser Schutzzone) ca. 23'700 m².
- WG3: ca. 8'000 m² Korridor für Entlastungsstrasse.
- Grundwasser Schutzzone 1 ca. 2'000 m², Pumpwerk

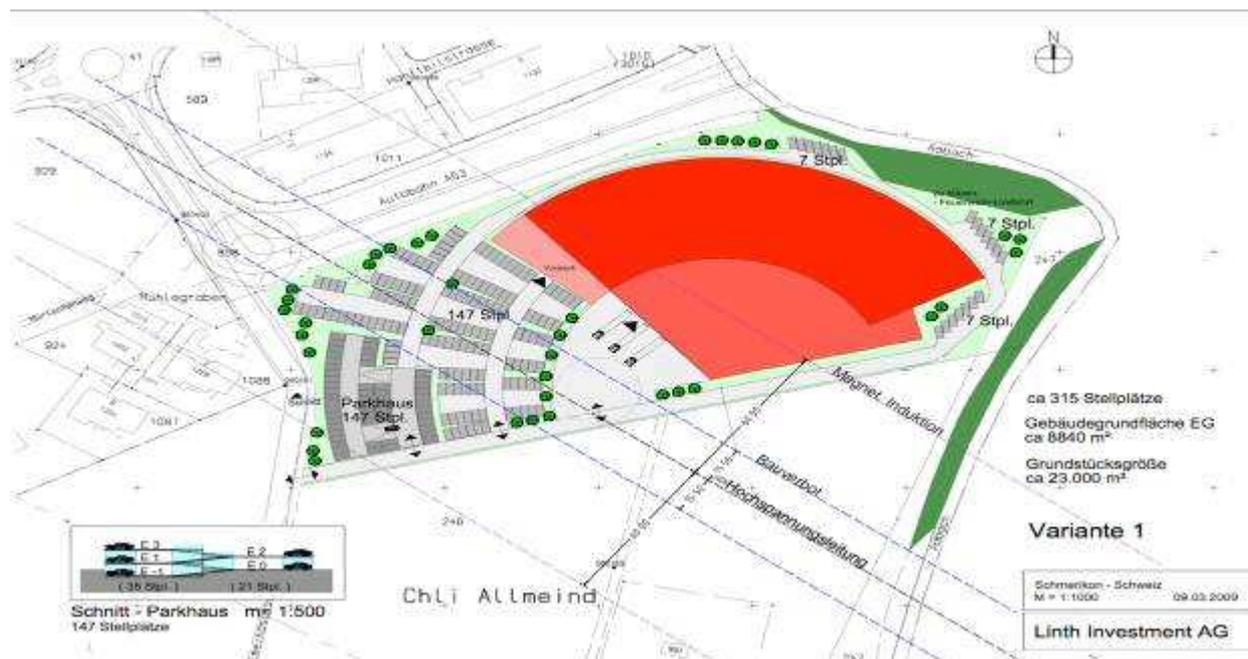
Im Jahr 2006 gelangte die Conforma S.A. an den Verwaltungsrat mit dem Ersuchen, in diesem Gebiet circa 23'000 m² Land zur Realisierung eines Einkaufszentrums zu erwerben. Nachdem das Gebiet für Wohnüberbauungen ungeeignet erschien (Autobahnnähe, Strahlenbelastung) beurteilte der Verwaltungsrat das Gesuch grundsätzlich positiv, stellte jedoch klar, dass eine Landabgabe nur im Rahmen eines Baurechtsvertrages möglich sei. Zudem wollte er zuhanden der entscheidenden Bürgerschaft konkretere Projektierungen vorlegen können und war der Meinung, dass vorab mit dem Kanton die Rahmenbedingungen, wie Art des Standortes, Verkehrserschliessung, Anbindung an die A53 etc. geklärt werden sollten.

Das Argument der Investoren, wonach ein solches Prüfverfahren langwierig und teuer sei und erst dann durchgeführt werden sollte, wenn die Sicherheit bestünde, dass das Land auch tatsächlich erworben werden könnte, führte den Verwaltungsrat dazu, bereits jetzt

einen Baurechtsvertrag auszuarbeiten. Ein Vertrag, in welchem die wichtigsten Eckpunkte geregelt sind, Anpassungen auf Grund der Projektierung jedoch in einem späteren Zeitpunkt noch möglich sind. Es wurde vereinbart, dass als Grundlage für den Bürgerentscheid eine Art Vorprojekt vorgestellt werden sollte, welches aufzeigt, wie das Center im Grundsatz konzipiert werden soll.

Das Projekt

Die Projektstudien, welche der gesamten Bevölkerung am 25. Mai eingehend vorgestellt wurden, sehen auf einer Fläche von ca. 23'000 m² einen zweistöckigen Rundbau mit etwa 16'000 m² Verkaufsfläche vor. Dazu sind rund 300 ober- und unterirdische Parkplätze geplant.



Neben zwei Hauptmietern soll ein Mix mit internationalem, nationalem und lokalem Angebot im Center einziehen. Bei einem heute geschätzten Investitionsvolumen sollen bis zu 120 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Investoren

Die neu zu gründende Linth Investment AG, mit Sitz in Schmerikon, ist eine Partner Gesellschaft der Citadelle Investissement (Etoy, VD) und der Freyler Projektentwicklung (Birmenstorf, AG). Während die Citadelle vorwiegend für Vermietung und Vermarktung zuständig sein wird, tritt Freyler als Generalunternehmung für den Bau des Centers auf. Beide Partner haben langjährige Erfahrung auf ihrem Gebiet. So realisierte Citadelle in den letzten 10 Jahren rund 60'000 m² Einkaufszentren, weitere 60'000 m² befinden sich in der Bau-, respektive Projektphase. Freyler, ursprünglich vor allem im süddeutschen Raum als Bauunternehmung aktiv, ist heute immer mehr als Generalunternehmung tätig. Bei ihren Projekten schenkt sie der Energieeffizienz und der ökologischen Bauweise im Einklang mit der gewachsenen Natur ein besonderes Augenmerk.

So sind in den Vorstudien der Einsatz von erneuerbaren Energien und der Bau im Minergiestandard vorgesehen. Grosser Wert wird auch auf die Einbindung der Auenwäldchen entlang des Aabach gelegt.

Erwägungen des Verwaltungsrates

Im Zusammenhang mit diesem Geschäft, welches bei einer Realisierung für das Dorf Schmerikon weit reichende Veränderungen nach sich ziehen würde, hat sich der Verwaltungsrat mit pro und contra-Argumenten eingehend auseinander gesetzt. Diese lassen sich in etwa wie folgt zusammenfassen:

1. Das fragliche Grundstück ist –direkt an der Einfahrt zum Autobahnzubringer gelegen– für eine Nutzung als Wohnzone ungeeignet. Die Immissionen lassen es für eine solche Nutzung sehr unattraktiv erscheinen. Im Gegensatz dazu ist es als Standort für ein regionales Einkaufscenter sehr attraktiv.
2. Hochspannungsleitungen
Die 380 kV-Leitung Tavanasa-Breite der NOK schneidet das Grundstück auseinander. Neben dem eingetragenen Bauverbot im Abstand von je 15 m schränken auch der Abstand von je 60 m mit magnetischer Induktion die Nutzung sehr stark ein. So dürfen in diesem Bereich keine Wohnungen gebaut werden. Arbeitsplätze mit empfindlicher Nutzung, das heisst solche, wo man sich regelmässig aufhält, sind ebenfalls nicht möglich. Das Grundstück ist demzufolge weder für Wohn- noch für Industriebauten geeignet.
3. Die vorgesehene Nutzung erscheint somit als die einzig mögliche in diesem Gebiet. Die Probleme mit den Abständen zu den Leiterseilen können durch die Platzierung der Parkplätze umgangen werden und die Lage direkt an der Autobahn erscheint für ein Einkaufscenter aus Sicht der Investoren ideal.
4. Mit der Realisierung eines solchen Projektes können Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung und den Arbeitsmarkt Schmerikon erwartet werden.
5. Der Investor erbringt durch die von ihm finanzierte Anbindung an die A53 eine bedeutende Vorleistung für die langersehnte Entlastungsstrasse aus dem Industriegebiet Härti. Ein solches Center könnte auch einen gewissen Druck auf die Region und den Kanton erzeugen, die Realisierung der Entlastungsstrasse Gaster voran zu treiben.
6. Der Baurechtsvertrag bringt für die Ortsgemeinde langfristig erhebliche laufende Einnahmen, welche für Projekte im Interesse der Allgemeinheit eingesetzt werden können. Insofern ist das Projekt für das ganze Dorf interessant.
7. Die Frage muss aber gestellt werden, inwieweit ein solches Center für Schmerikon einen Mehrwert erzeugt. Das Projekt ist für die Investoren aus Renditegründen interessant, ist es das aber auch für das Dorf?
8. Kann das Verkehrskonzept so ausgestaltet werden, dass der Durchgangsverkehr durch das Dorf nicht weiter zunimmt? Falls das trotz direkter Anbindung an die A53 der Fall sein sollte, sind Kanton und Gemeinde gefordert, entsprechende Massnahmen zu treffen.
9. Als Ortsgemeinde haben wir keinen Einfluss auf die Auswahl der Mieter. Je nach Geschäftsgang können diese auch kurzfristig wechseln.
10. In der Region sind verschiedene Centren geplant. Braucht es in Schmerikon auch noch eines oder wäre ein Zusammengehen, z.B. mit Uznach nicht die bessere Lösung.

Per Saldo sieht der Verwaltungsrat im Projekt mehr Vor- als Nachteile sowohl für die Ortsgemeinde wie auch für die Allgemeinheit. Es bringt uns auf einem sonst nur schwer rentabel zu bewirtschaftenden Grundstück über lange Zeit bedeutende laufende Einnahmen. Solche Erträge stärken unsere Position in der Gemeinschaft und ermöglichen uns, auch weiterhin bedeutende Projekte im Interesse des ganzen Dorfes zu realisieren.

Durch den Abschluss eines Baurechtsvertrages haben wir über einen langen Zeitraum Zinserträge ohne dass wir das Land aus der Hand geben müssen. Die Landsubstanz bleibt für künftige Generationen erhalten.

Der Verwaltungsrat ist von der Seriosität und Qualität der Baurechtsnehmerin überzeugt und glaubt, dass die Gefahr einer zusätzlichen Verkehrsbelastung eher gering einzuschätzen ist. Er ist auch der Meinung, dass die Investoren eine hohe Fachkompetenz mitbringen und die Rentabilitätsfrage eines solchen Centers eingehend geprüft wurde.

Er empfiehlt Ihnen deshalb Zustimmung zum Baurechtsvertrag.

Baurechtsvertrag (Der ganze Text findet sich im Anhang zu diesem Geschäft).
Folgende wichtige Punkte seien kurz erläutert:

1. Inhalt

Der Bauberechtigte ist im Rahmen des Baugesetzes und der örtlichen Bauverordnung in der Überbauung des Grundstückes frei.

2. Umfang

Das Baurechtsgrundstück umfasst eine Fläche von ca. 23'000 m². Das genaue Mass wird nach Vorliegen eines genehmigten Bauprojektes festgelegt.

3. Dauer

Das Baurecht erstreckt sich über 75 Jahre.

5. Baurechtszins

Der mit 70% indexierte Zins beläuft sich auf Fr. 14.00 pro m² und ist erstmals bei erster Geschäftseröffnung, spätestens jedoch 18 Monate nach erteilter Baubewilligung fällig. Er wird durch eine Grundpfandverschreibung in der Höhe eines zweifachen Jahreszinses gesichert.

7. Heimfall

Bei einem ordentlichen Heimfall ist eine Entschädigung von 90% des dannzumaligen Verkehrswertes fällig.

10a) Besitzesantritt

dieser erfolgt mit Grundbucheintrag, welcher nach Eintritt der rechtskräftigen Umzonung vorzunehmen ist.

10i) Erschliessungskosten

Diese, vor allem aber die Anbindung an die A53 und die Staatsstrasse gehen vollumfänglich zu Lasten der Berechtigten.

10m) Bürgschaft

Bevor der Vertrag von den Parteien unterzeichnet wird, hat der Berechtigte eine Bürgschaft über Fr. 100'000.00 einer Schweizerischen Kantonalbank zu leisten. Sie ist mit der ersten Baurechtszinszahlung zurück zu geben.

10q) Zustimmungsvorbehalte

Der Vertrag erhält nur Gültigkeit, wenn für das Projekt des Baurechtsnehmers alle notwendigen Bau- und sonstigen Genehmigungen erteilt werden. Bei Verweigerung fällt der Vertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin, die angefallenen amtlichen Kosten hat der Baurechtsnehmer zu tragen.

Der Verwaltungsrat ist überzeugt, Ihnen damit ein gutes Vertragswerk zur Genehmigung vor zu legen und beantragt Ihnen Zustimmung zu diesem Geschäft.

Anhang

Baurechtsvertrag

Selbständiges und dauerndes Baurecht

zulasten Grundstück Nr. 246
zugunsten Linth-Investment AG (in Gründung)

Der Eigentümer des Grundstücks Nr. 246, derzeit

Ortsgemeinde Schmerikon, mit Sitz in Schmerikon/SG, Hauptstrasse 2, 8716 Schmerikon, vertreten durch den Verwaltungsrat und dieser durch den Präsidenten Kuster Thomas, geb. 03.01.1946, von Schmerikon SG, Hauptstrasse 2, 8716 Schmerikon und die Ratschreiberin Wenk Evi, geb. 10.05.1961, von Schmerikon, Lanzenmoosstrasse 8, 8716 Schmerikon

(in diesem Vertrag Eigentümer/Baurechtsgeber genannt)

räumt

Linth-Investment AG, mit Sitz in Schmerikon, vertreten durch die Einzelzeichnungsberechtigten

(in diesem Vertrag Berechtigter/Baurechtsnehmer genannt)

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

Beschreibung des baurechtsbelasteten Grundstücks

Liegenschaft Nr. 246

Plan Nr. 19, Plan Nr. 21, Kleine Allmeind
Gesamtfläche 76'400 m², Gebäude, Strasse, Acker, Wiese, Gartenanlagen, geschlossene Bestockung
Trafostation im Baurecht, s. SP 05/0041 Vers.-Nr. 666
Grundwasserpumpwerk im Baurecht, s. SP 04/0098 Vers.-Nr. 990

Erwerbstitel

Unvordenklicher Besitz 14.08.1956 Beleg J/0298
Kauf 31.05.1977 Beleg L/0603
Tausch 21.01.1980 Beleg 10

Anmerkungen

Unterhaltungspflicht gemäss Strassenplan
12.11.2001 Beleg 160, ID 95

Perimeter zum Aabach
25.06.1998 Beleg 117, ID 96

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 675, 1080
27.12.1957 Beleg 126, ID 03/0068

Last: Bauverbot und Baumabstandsvorschriften
zugunsten Nordostschweizerische Kraftwerke AG, mit Sitz in Baden/AG
17.12.1958 Beleg 103, ID 03/0071.1

Last: Telefonkabelanlage bis 12.02.2009
zugunsten Swisscom Fixnet AG, mit Sitz in Ittigen/BE
12.02.1959 Beleg 19, ID 03/0075

Last: Bauverbot und Pflanzhöhenbeschränkung
zugunsten Nordostschweizerische Kraftwerke AG, mit Sitz in Baden/AG
05.06.1961 Beleg 86, ID 03/0100

Last: Bestand eines Wegkreuzes
zugunsten Katholische Kirchgemeinde Schmerikon, mit Sitz in Schmerikon/SG
28.07.1964 Beleg 134, ID 03/0201.1

Last: Bauverbot und Benützungsbefugnisbeschränkung
zugunsten Elektrizitätswerk der Stadt Zürich, mit Sitz in Zürich/ZH, öffentl.-rechtl.
Körperschaft
27.12.1966 Beleg 171, ID 03/0289

Last: Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht
verselbständigt als Grundstück Nr. D769
20.12.1974 Beleg 242, ID 04/0098.1

Last: Bewirtschaftungsbeschränkung und Bauverbot
zugunsten Politische Gemeinde Schmerikon, mit Sitz in Schmerikon/SG
20.12.1974 Beleg 243, ID 04/0101

Last: Durchleitungsrecht für Freileitung bis 27.06.2025
zugunsten St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG, mit Sitz in St. Gallen/SG
27.06.1975 Beleg 123, ID 04/0110

Last: Durchleitungsrecht für Kabel
zugunsten Politische Gemeinde Schmerikon, mit Sitz in Schmerikon/SG
21.04.1976 Beleg 86, ID 04/0174

Last: Durchleitungsrecht für Meteorwasserleitung
zugunsten Kanton St. Gallen, mit Sitz in St. Gallen/SG
26.02.1980 Beleg 28, ID 04/0249

Last: Durchleitungsrecht für Kabelrohrblock und Bau- und Pflanzungsbeschränkung
zugunsten St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG, mit Sitz in St. Gallen/SG
16.10.1980 Beleg 161, ID 04/0262

Last: Durchleitungsrecht für eine Hochspannungsleitung sowie Bau- und
Pflanzungsbeschränkung
zugunsten St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG, mit Sitz in St. Gallen/SG
16.10.1980 Beleg 162, ID 04/0263

Last: Baurecht für Trafostation bis 30.09.2036
zugunsten Elektrizitätswerk Schmerikon, mit Sitz in Schmerikon/SG, Aktiengesellschaft
20.03.1989 Beleg 40, ID 05/0041

Grundpfandrechte

Keine

1. Inhalt

Der Berechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen sowie allfälliger behördlicher Ausnahmegewilligungen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Nr. 246 Bauten und Anlagen zu erstellen und als Eigentum beizubehalten. Der Berechtigte darf während der Dauer des Baurechtes erstellte Gebäude ganz oder teilweise abbrechen sowie bis 3 Jahre vor Ablauf des Baurechtes neue Gebäude erstellen. Art und Umfang der Ueberbauung und Nutzung dürfen die jeweils gültigen Bauvorschriften (einschliesslich behördliche Ausnahmegewilligungen) ausschöpfen.

Der nicht überbaute Teil des baurechtsbelasteten Grundstückes darf vom Berechtigten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach seinem Belieben genutzt werden. Die Baurechtsbauten, die Anlagen sowie der unüberbaute Boden sind vom Berechtigten auf seine Kosten während der ganzen Baurechtsdauer ihrem Zweck entsprechend ordnungsgemäss zu unterhalten.

2. Umfang

Der Umfang und die Begrenzung der mit dem Baurecht belasteten Fläche des Grundstücks Nr. 246 im Ausmass von ca. 23'000 m² sind im beiliegenden Situationsplan, der einen Bestandteil dieses Vertrages bildet, eingezeichnet.

Der Eigentümer garantiert, dass alle Pacht-, Miet- oder andere obligatorische Verträge per Besitzesantritt gekündigt sind. Allfällige Rechtsmittel bleiben vorbehalten.

Das Baurecht ist als selbständiges und dauerndes Recht gemäss Art. 779 Abs. 3 ZGB als Grundstück Nr. yyy in das Grundbuch der Gemeinde Schmerikon aufzunehmen. Die Mutationsurkunde des Geometers mit den definitiven Grenzen und der genauen Fläche hat bei der Eintragung im Grundbuch vorzuliegen.

3. **Dauer**

Das Baurecht wird auf die Dauer von 75 Jahren ab Datum des Grundbucheintrages eingeräumt.

Das Baurecht kann bis spätestens 36 Monate vor Ablauf der Baurechtsdauer in gegenseitigem Einvernehmen um 25 Jahre verlängert werden. Nimmt der Berechtigte bis zum angezeigten Datum keinen schriftlichen Kontakt mit dem Eigentümer auf, gilt dies als Verzicht auf die Weiterführung des Baurechtsverhältnisses.

4. **Übertragbarkeit**

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Die Übertragung des Baurechtes bedarf der Genehmigung des Eigentümers, welche aber nur bei mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers oder aus anderen wichtigen Gründen verweigert werden darf. Bei einer Verweigerung der Genehmigung kann der Berechtigte das Schiedsgericht (vgl. Ziff. 10 Bst. n dieses Vertrages) anrufen. Keiner Genehmigung des Eigentümers unterliegt der Erwerb des Baurechtes bei Erbgang, Erbteilung und Zwangsvollstreckung.

5. **Baurechtszins**

Der Berechtigte hat während der ganzen Dauer des Baurechtes einen Baurechtszins von jährlich CHF 14.00 pro m², also CHF xxx zu bezahlen.
Er ist ab Datum der ersten Geschäftseröffnung, spätestens aber 18 Monate nach Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung fällig.

Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst (Anpassung 70%), erstmals 5 Jahre nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung. Massgebend für die Anpassung ist der am 31. Dezember des Vorjahres geltende Index. Als Basis gilt der Indexstand vom 31.12.2006 mit 105.9 Punkten (Index Mai 2000 mit 100 Punkten).

Die Höhe von CHF xxx pro m² darf nicht unterschritten werden.

Zahlungstermine

Der Baurechtszins ist erstmals mit der ersten Geschäftseröffnung, spätestens aber 18 Monate nach Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung fällig. Ab erster Geschäftseröffnung ist der Baurechtszins halbjährlich im Nachhinein zu leisten.

6. **Sicherung des Baurechtszinses**

Zur Sicherung des Baurechtszinses bestellt der Berechtigte zugunsten der Ortsgemeinde Schmerikon und zulasten des Baurechtsgrundstück Nr. yyy eine Grundpfandverschreibung als Maximalpfandrecht im Sinne von Art. 794 Abs. 2 ZGB im Betrage von Fr. zzz (Franken zzz*) (entsprechend einem zweifachen Jahresbaurechtszins) an 1. Pfandstelle, ohne Kapitalvorgang.

7. **Ordentlicher Heimfall**

Sofern das Baurecht gemäss Art. 779I Abs. 2 ZGB nicht verlängert wird, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Untergang des Baurechtes dem Eigentümer heim und werden Bestandteil des Grundstücks (Art. 779c ZGB).

Sofern der Eigentümer für die Bauten und Anlagen keine Verwendung hat, kann er die Wiederherstellung des Originalzustands auf Kosten der Berechtigten verlangen.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:

Auf Nr. 246 und yyy

Vereinbarung betr. Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes

Für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörenden Anlagen ist der Berechtigte mit jenem Betrag zu entschädigen, der 90% des Verkehrswerts des ausgeübten Baurechts entspricht. Bei der Bemessung des Verkehrswerts bleiben nutzungsspezifische Einbauten und technische Installationen, die für den künftigen Nutzer voraussichtlich nicht verwendbar sind, unberücksichtigt. Die Berechnung erfolgt nach den im Heimfallzeitpunkt anerkannten Regeln der Bewertung.

Die Parteien vereinbaren die Heimfallentschädigung im gegenseitigen Einvernehmen. Können sich die Parteien innerhalb von drei Monaten seit dem ersten schriftlichen Begehren über die Entschädigung nicht einigen, erfolgt deren Ermittlung wie folgt: Der Wert wird auf den Zeitpunkt des Heimfalls auf der Grundlage von zwei von den Parteien je hälftig zu finanzierenden Fachgutachten ermittelt. Differenzen der Fachgutachten von mehr als 10% verlangen nach einem Drittgutachten. Massgebend ist der durchschnittliche Wert der aus den Gutachten resultiert.

Können sich die Parteien betreffend der Schätzer nicht einigen, werden diese auf Begehren einer Partei vom Präsidenten des Kantonsgerichts St. Gallen bestimmt.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:

Auf Nrn. 246 und yyy

Vereinbarung betreffend Heimfallentschädigung

8. Vorzeitiger Heimfall

Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779f und 779g ZGB. Die Berechnung der Entschädigung hat nach denn in Ziffer 7 festgelegten Vorgaben zu erfolgen. Das schuldhafte Verhalten des Berechtigten ist als Herabsetzungsgrund bei der Festsetzung der Entschädigung angemessen zu berücksichtigen. Können sich die Vertragsparteien nicht einigen, entscheidet das Schiedsgericht.

9. Vorkaufsrecht

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für den jeweiligen Eigentümer am Baurecht als auch für den jeweiligen Berechtigten an der baurechtsbelasteten Grundstückfläche ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

Auf eine Änderung oder Aufhebung dieser Vorkaufsrechte wird vorläufig verzichtet.

10. Weitere Bestimmungen

a) Besitzesantritt

Der Besitzantritt mit Uebergang von Nutzen, Lasten und Gefahr des Berechtigten erfolgt mit Datum des Grundbucheintrages.

b) Grundbucheintrag

Die Abgabe der Grundbuchanmeldung durch die Grundeigentümerin und Baurechtsbelastete hat nach Eintritt der rechtskräftigen Umzonung zu erfolgen. Vorbehalten bleibt die Genehmigung gemäss Ziff. 10 Bst. q Abs. 2. Kann innerhalb von 4 Jahren ab Beurkundung keine rechtsgültige Baubewilligung eingeholt werden, fällt dieser Vertrag entschädigungslos dahin. Die angefallenen Kosten übernimmt die Bauberechtigte. Die Bürgschaft (Ziff. 12 Bst. m) ist der Bauberechtigten zinslos zurückzugeben.

c) Gebühren und Handänderungssteuer

Die Parteien vereinbaren, dass die mit dieser Begründung des Baurechtes zusammenhängenden amtlichen Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes für die Beurkundung und die Eintragung im Grundbuch (0.4 %) sowie die Handänderungssteuer (1 %), die Parteien je zur Hälfte bezahlen.

Sie nehmen zur Kenntnis, dass von Gesetzes wegen ausschliesslich der Baurechtsnehmer steuerpflichtig ist (Art. 242 Abs. 1 StG), die Veranlagungsverfügung deshalb allein und vollumfänglich dem Baurechtsnehmer zu eröffnen ist, der Baurechtsgeber für die Handänderungssteuer solidarisch haftet und ein gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Politischen Gemeinde Schmerikon besteht (Art. 242 Abs. 2 i.V. mit Art. 231 StG).

d) Vermessungs- und Vermarktungskosten

Die Vermessungs- und Vermarktungskosten übernimmt der Eigentümer.

e) Gewährleistung

Jede Gewährleistungspflicht des Eigentümers für Rechts- und Sachmängel des dienstbarkeitsbelasteten Grundstückes wird wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Insbesondere leistet der Eigentümer keine Gewähr für die Bodenbeschaffenheit des dienstbarkeitsbelasteten Grundstückes. Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, die der Eigentümer dem Berechtigten arglistig verschweigt. Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmung bekannt.

f) Dienstbarkeiten und Grundlasten

Der Berechtigte kennt den Inhalt und die Bedeutung der aufgeführten Dienstbarkeiten auf dem baurechtsbelasteten Grundstück.

g) Altlasten

Die Kosten für Untersuchungen und allfälliger Entsorgung von Altlasten auf dem baurechtsbelasteten Grundstück richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Dies sind auf Stufe Bund:

- Altlastenverordnung (SR 814.680, abgek. AltIV)
- Umweltschutzgesetz (SR 814.01, abgek. USG)

und auf Stufe Kanton

- Vollzugsgesetz zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.2, abgek. GschVG)
- Verordnung zum Vollzugsgesetz zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.21, abgek. VG zur GschG)

- h) Steuern
Wert und Ertrag des Landes sind vom jeweiligen Eigentümer, jener des Baurechts vom jeweiligen Berechtigten zu versteuern.
Werden bei dem Eigentümer Steuern oder Abgaben erhoben, die das Baurecht betreffen, hat der Berechtigte dem Eigentümer vollen Ersatz zu leisten.
- i) Erschliessungskosten/Perimeterbeiträge
Sämtliche Erschliessungskosten für Strassen, Kanalisation, Elektrisch, Wasserzinsen, Kehrtafelfuhrgebühren, Versicherungsprämien usw. sowie sämtliche Anschlussgebühren bezahlt der Berechtigte. Dies betrifft auch die Anbindung an die A53 sowie die Staatsstrasse.
- j) Durchleitungsrechte
Der Berechtigte hat bestehende Durchleitungsrechte sowie die Platzierung von Verteilkästen für Elektrisch, Tel./TV etc. entschädigungslos zu dulden. Neue Durchleitungen, Verteilkästen etc. müssen vom Berechtigten schriftlich genehmigt werden.
- k) Nutzung des baurechtsbelasteten Grundstückes
Der Eigentümer hat das Recht, bis zur Inangriffnahme der Bauarbeiten das Baurechtsgrundstück unentgeltlich zu nutzen. Allfällige aus der Nutzung anfallende Zinsen gehen an den Eigentümer.
- l) Haftung
Der Berechtigte haftet für alle Schäden, für welche der Eigentümer einzustehen hat, sofern sie mit der Ausübung des Baurechtes unmittelbar im Zusammenhang stehen. Der Berechtigte ist verpflichtet, sich gegen die Risiken angemessen zu versichern und eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen. Dieser soll für alle aus dem Bestehen und dem Betrieb der Baurechtsanlage sich ergebenden Schadenfälle (insbesondere Umweltverschmutzungen z.B. Grundwasser etc.) genügend Deckung bieten. Der Baurechtsnehmer gewährt dem Baurechtsgeber jederzeitiges Ueberprüfungsrecht beim Versicherer.

Wird der Eigentümer in Haftpflichtfällen von einem Dritten belangt, so hat er den Baurechtsgeber in vollem Umfang schadlos zu halten.
- m) Bürgschaft
Bevor dieser Vertrag den beiden Parteien unterzeichnet wird, hat der Berechtigte eine Bürgschaft einer schweizerischen Kantonalbank in der Höhe von CHF 100'000.— an den Eigentümer zu leisten. Die Bürgschaft ist mit der ersten Baurechtszinszahlung an den Berechtigten zurückzugeben.
- n) Rechte und Pflichten
Der Berechtigte hat das Recht, das Grundstück für bauliche Abklärungen zu betreten und –in Absprache mit dem Eigentümer– Baugespanne zu errichten.
Der Berechtigte ist bestrebt, Bau- und Installationsarbeiten an Unternehmungen in Schmerikon zu vergeben. Dies unter der Voraussetzung gleicher Preise und Qualität sowie identischer Fristen bei der Ausführung.

Der Berechtigte darf jederzeit ohne Zustimmungs- oder Genehmigungserfordernis des Eigentümers Grundpfandrechte an dem Baurecht bestellen.

Ohne Zustimmung des Eigentümers darf der Berechtigte keine Dienstbarkeiten etc. zulasten des Baurechtsgrundstückes eintragen lassen, es sei denn, dass diese bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungslos erlöschen.

Der Berechtigte darf die Bauten und Anlagen ganz oder teilweise in Miete oder Pacht Dritten überlassen. In jedem Fall jedoch bleibt der Berechtigte dem Eigentümer gegenüber für die Einhaltung der Vertragspflichten voll verantwortlich.

o) Schiedsgericht

In den Fällen, da gemäss diesem Vertrag die Anrufung des Schiedsgerichtes vorgesehen ist, entscheidet dieses endgültig.

Jede Partei ernennt einen Schiedsrichter. Die beiden Parteivertreter bezeichnen den Obmann. Kommt eine Vertragspartei der Aufforderung, einen Schiedsrichter zu wählen, nicht nach, oder können sich die beiden Parteivertreter nicht auf einen Obmann einigen, so werden diese durch den Präsidenten des Kantonsgerichtes St. Gallen bestimmt.

p) Salvatorische Klausel

Sollten eine oder einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein oder nach Vertragsabschluss unwirksam werden, wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen nicht berührt. Die Parteien ersetzen eine unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Ersatzbestimmung, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

q) Zustimmungsvorbehalt

Dieser Vertrag erlangt nur Rechtsgültigkeit, wenn er von der Bürgerschaft der Ortsgemeinde genehmigt wird. Die Zustimmung der Bürgerschaft zu diesem Vertrag über die Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechtes gemäss Art. 8 Bst. e der Gemeindeordnung bleibt vorbehalten. Wird die Zustimmung verweigert, so fällt dieser Baurechtsvertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin. Die angefallenen amtliche Kosten hat in diesem Fall der Baurechtsgeber zu bezahlen.

Die Gültigkeit des vorliegenden Vertrages steht unter der aufschiebenden Bedingung des Erhalts aller für das Projekt des Baurechtsnehmers notwendigen Bau- und sonstigen Genehmigungen. Werden diese Bewilligungen sowie Genehmigungen verweigert, so fällt dieser Baurechtsvertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin. Die angefallenen amtlichen Kosten hat in diesem Falle der Baurechtsnehmer zu bezahlen. Die geleistete Bürgschaft gemäss Ziffer 10 lit. m ist dem Baurechtsnehmer wieder zurückzugeben.

r) Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Der Berechtigte erklärt mit der Unterzeichnung dieses Vertrages, dass das ganze baurechtsbelastete Grundstück Nr. yyy ausschliesslich für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BeWG) dient. Ebenfalls erklärt der Berechtigte, das Baurechtsgrundstück innert

zwei Jahren (gerechnet ab Rechtskraft der Baubewilligung) zu überbauen und sofern notwendig, keine andere als eine betriebsnotwendige Wohnung für einen Abwart, dessen ständige oder fast ständige Anwesenheit in der Nähe des Betriebes unabdingbar ist, erstellt wird. Der Berechtigte erklärt, dass er über die verwaltungs-, zivil- und strafrechtlichen Folgen einer falschen Erklärung informiert wurde.

Es gelten u.a. folgende Strafbestimmungen:

Art. 29 BeWG:

Wer vorsätzlich einer zuständigen Behörde, dem Grundbuchverwalter oder dem Handelsregisterführer über Tatsachen, die für die Bewilligungspflicht oder für die Bewilligung von Bedeutung sind, unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder einen Irrtum dieser Behörden arglistig benutzt, wird mit Gefängnis oder mit Busse bis zu 100'000.— Franken bestraft. Wer fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben macht, wird mit Busse bis zu 50'000. — Franken bestraft.

s) Überbindungsklausel

Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten auf einen allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden und diesen zur Weiterüberbindung zu verpflichten. Für den Fall der Verletzung dieser Überbindungspflicht durch den Berechtigten behält sich der Eigentümer Schadenersatzforderungen und die Ausübung des vorzeitigen Heimfalles vor.

t) Vertragsausfertigung

Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Kopie mit Eintragungsbescheinigung des Grundbuchamtes.

Vorbehalte

In Bezug auf die Eintragung dieses Rechtsgeschäftes im Grundbuch bleiben vorbehalten:

1. Die Zustimmung der Bürger der Ortsgemeinde Schmerikon gemäss Ziffer 10 Bst. q Abs. 1
2. Die rechtskräftige Baubewilligung für das Projekt der Berechtigten gemäss Ziffer. 10 Bst. q Abs. 2
3. Die Grundstücksteilung und Aufnahme des Baurechtsgrundstückes im Grundbuch gemäss Ziffer 2 Abs. 3

8716 Schmerikon,

Der Eigentümer des baurechts-
belasteten Grundstückes Nr. 246

Der Berechtigte
Linth Investment AG

Ortsgemeinde Schmerikon
Namens des Verwaltungsrates
Der Präsident:

Die Ratsschreiberin: