



ORTSGEMEINDE  
SCHMERIKON



**Traktanden:**

1. Abnahme der Abrechnung Renovation Haus Hirzen.
2. Abnahme Abrechnung Umbau Allmeindstrasse 16.
3. Gutachten und Antrag: Baurechtsvertrag mit der Firma Wild & Küpfer AG über rund 10'000 m<sup>2</sup> Industrieland in der H rti.
4. Informationen des Verwaltungsrates.
5. Allgemeine Umfrage.

Je ein Exemplar dieser Einladung wird jeder Haushaltung mit stimmberechtigten Ortsb rgerInnen 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

Mittwoch, 28. November 2007, 20.00 Uhr  
Hotel Seehof, Schmerikon

## Gutachten und Antrag

des Verwaltungsrates der Ortsgemeinde Schmerikon an die ausserordentliche  
Bürgerversammlung vom 28. November 2007 betreffend

Abnahme der Abrechnung Renovation Haus Hirzen.

### Ausgangslage

An der ordentlichen Bürgerversammlung vom 11. März 2005 genehmigte die Bürgerschaft einen Kredit von 2'238'800 Franken für die Renovation des Hauses Hirzen.

Der Finanzierung, mit einer Kreditaufnahme über 1'100'000 und einem Bezug von 1'138'000 Franken aus dem Vorfinanzierungskonto für besondere Bauaufgaben, wurde ebenfalls zugestimmt.

Der eingeholte Kredit basierte auf einem Kostenvoranschlag des Architekten gemäss Projekt mit Büro- und Sitzungszimmern im Erdgeschoss, zwei 4 ½-Zi und einer 3 ½-Zi-Wohnung im Haupttrakt sowie je einer 2 ½- und einer 3 ½-Zi-Wohnung im Nebenbau.

In enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege wurden die Arbeiten im Frühsommer 2005 an die Hand genommen. Alle Beteiligten waren sich jederzeit bewusst, dass bei der Renovation eines alten Hauses mit Überraschungen und Mehrkosten zu rechnen ist, da die Bausubstanz vorgängig nicht in allen Details prüfbar war. Die Mehrkosten resultierten aus zusätzlichen Abbrucharbeiten, neuen Balkenlagen und höheren Statikaufwendungen. Zudem ergaben sich auch aufgrund kleinerer Projektänderungen (z.B. Einbau einer zusätzlichen Luke) Mehraufwendungen.

Die Renovation konnte termingerecht im Frühjahr 2006 abgeschlossen werden und die Wohnungen wurden sofort und ohne Probleme vermietet.

Vorgängig wurde das neue Bijou im Mai 2006 an einem Tag der offenen Tür der Bevölkerung von Schmerikon vorgestellt.

Der Verwaltungsrat durfte dabei mit Freude zur Kenntnis nehmen, dass das Engagement der Ortsgemeinde, Leistungen für die Allgemeinheit zu erbringen, von weiten Teilen der Dorfgemeinschaft sehr geschätzt wird.

Nach dem Vorliegen der grundbuchamtlichen Schätzung und der Rechnungsstellung betreffend Anschlussgebühren Wasser und Abwasser präsentiert sich die Abrechnung wie folgt:

Position	Kredit 2005	Abrechnung 2007	Differenz
Werkleitungen	19'900.00	19'544.90	-355.10
Aufnahmen, Abbrüche	105'000.00	161'206.20	56'206.20
Rohbau 1	397'300.00	594'298.55	196'998.55
Rohbau 2	359'900.00	386'834.55	26'934.55
Elektro- und Heizanlagen	178'200.00	172'428.55	-5771.45
Sanitär, Küchen	219'600.00	245'906.75	26'306.75
Ausbau	515'900.00	514'978.85	-921.15
Honorare	322'000.00	250'558.25	-71'441.75
Umgebungsanpassungen	46'800.00	75'685.95	28'885.95
Baunebenkosten	74'200.00	156'107.75	81'907.75
Total	2'238'800.00	2'577'550.30	
Beitrag Denkmalpflege		133'400.00	
Total Baukosten netto	2'238'800.00		
Projektierung	80'000.00	(58'571.50)	in Abrechnung enthalten
<b>Gesamttotal</b>	<b>2'318'800.00</b>	<b>2'444'150.30</b>	
<b>Kostenüberschreitung</b>	<b>125'350.30</b>	<b>5.4%</b>	

### Begründungen

- **Abbrüche:** Rund 33'000 Franken Mehrkosten resultieren aus zusätzlichen Abbrüchen im Nebenbau. Diese wurden nötig, weil der VR beschloss das Dach zu erhöhen, um bessere Raumhöhen zu erzielen. Bei den Abbrüchen im Inneren ergaben sich nicht budgetierte Zusatzkosten von 26'000 Franken.
- **Rohbau 1:** Bedingt durch die schlechte Bausubstanz schlugen zusätzliche Maurer- und Unterfangungsarbeiten mit 55'000 Franken zu Buche, 10'000 Franken wurden für zusätzliche Stahlträger benötigt.  
Grossen Zusatzaufwand mit 140'000 Franken ergaben die Montagearbeiten in Holz, einerseits aufgrund des Gebäudezustandes, andererseits durch nachträglich geforderte Zusatzleistungen.
- **Rohbau 2:** Die einzelnen Positionen sind leicht höher als im Kostenvoranschlag. Zusätzliche und aufwändigere Fassadenarbeiten ergaben einen höheren Kostenaufwand. Per Saldo ergibt sich ein Mehraufwand von 27'000 Franken.
- **Sanitär, Küchen:** Hier sind es ebenfalls geringe Kostenüberschreitungen bei den verschiedenen Positionen, welche sich auf 26'000 Franken summieren.
- **Honorare:** Beim Architektenhonorar ergaben sich Minderkosten von 71'000 Franken. Sie erklären sich folgendermassen: Mit dem Architekten wurde ein Vertrag abgeschlossen, in welchem seine Leistungen nach Aufwand und nicht in Prozenten der Bausumme abgegolten wurden. Dies resultierte in Minderkosten gegenüber dem Kostenvoranschlag von 27%, was als äusserst erfreulich bezeichnet werden darf.
- **Umgebungsarbeiten:** Mehrkosten von 29'000 Franken ergeben sich aus zusätzlichen Anpassungen bei der Umgebung und der Erstellung von 5 neuen Parkplätzen.
- **Baunebenkosten:** Aufgrund des Mehrwertes der renovierten Liegenschaft belaufen sich die Anschlussgebühren für Kanalisation und Wasser auf 43'000 Franken, budgetiert waren 3'000 Franken. Die Kredite wurden über die ganze Bauzeit verzinst, dies ergab Kosten von 44'000 Franken. Nicht berücksichtigt waren im Kostenvoranschlag der Aufwand für die Projektstudien und die Wettbewerbskosten.

## Erwägungen

Trotz erheblicher Mehrkosten, mit denen bei der Renovation eines geschichtsträchtigen Hauses mit sensibler Bausubstanz gerechnet werden musste, ist der Verwaltungsrat der Meinung, dass dieses Geld gut und richtig investiert wurde.

Die Ortsgemeinde hat damit das markanteste Gebäude im Dorf erhalten und –ganz im Sinne unserer Gemeindeordnung und des Leitbildes– eine wichtige Leistung für die gesamte Bevölkerung erbracht, welche mit Steuergeldern wohl kaum zu finanzieren gewesen wäre.



## Anträge

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

1. Die Kreditüberschreitung von 125'350.30 Franken bei der Renovation des Hauses Hirzen sei zu genehmigen.
2. Die Finanzierung dieses Betrages erfolgt über das Vorfinanzierungskonto für besondere Bauaufgaben.

Schmerikon, 28. November 2007

NAMENS DES VERWALTUNGSRATES DER  
ORTSGEMEINDE SCHMERIKON

Der Präsident: Thomas Kuster

Die Ratsschreiberin: Gabriela Schwarz

## **Gutachten und Antrag**

des Verwaltungsrates der Ortsgemeinde Schmerikon an die ausserordentliche  
Bürgerversammlung vom 28. November 2007 betreffend

---

Abnahme der Abrechnung Umbau Allmeindstrasse 16.

---

## Ausgangslage

Durch den Umzug der Verwaltung vom Rothus an die Hauptstrasse 2 wurden die dortigen Räumlichkeiten frei und die Bürgerschaft genehmigte am 25. November 2005 einen Umbaukredit über 500'000 Franken. Dieser Betrag sollte über die Investitionsrechnung aus Eigenmitteln finanziert und innerhalb längstens 20 Jahren abgeschrieben werden.

Mit diesem Kredit sollten im Rothus 2 zusätzliche Wohnungen eingerichtet werden. Basis waren Ideenskizzen des Architekten.

Aufgrund von Anpassungen und der Berücksichtigung von verschiedenen Bürgerwünschen und –vorschlägen ergaben sich beim definitiven Projekt Mehrkosten.

Die ausserordentliche Bürgerversammlung vom 15. September 2006 genehmigte deshalb einen Zusatzkredit von 150'000 Franken.

Anschliessend wurden die Umbauarbeiten zügig an die Hand genommen. Die Wohnungen waren im Frühling 2007 bezugsbereit und konnten umgehend vermietet werden. Die beteiligten, fast ausschliesslich einheimischen Unternehmungen, leisteten dabei ausgezeichnete und speditive Arbeit, die vorgegebenen Termine wurden eingehalten.

Ein spezieller Dank geht dabei an die Mieter des Rothus, welche die mannigfaltigen Unannehmlichkeiten, die ein solcher Umbau mit sich bringt, gelassen und mit viel Verständnis erduldeten.

Nach dem Vorliegen der grundbuchamtlichen Schätzung und der Inrechnungstellung der Wasser- und Kanalisationsgebühren ergibt sich folgende Abrechnung:

Position	Kostenvoranschlag	Abrechnung	Differenz
Rohbau 1	148'700.00	148'244.15	-455.85
Rohbau 2	98'900.00	119'694.80	20'794.80
Elektroanlagen	34'000.00	31'952.10	-2'047.90
Heizung Lüftung	13'900.00	12'646.85	-1'253.15
Sanitärinstallationen	94'600.00	104'455.55	9'855.55
Ausbau 1	59'600.00	71'539.60	11'939.60
Ausbau 2	89'600.00	78'092.60	-11'507.40
Honorare	85'800.00	86'075.70	275.70
Umgebung		5'499.95	5'499.95
Baunebenkosten	5'000.00	30'224.00	25'224.00
Reserve	19'900.00		
Zwischentotal	650'000.00	688'425.30	38'425.30
Anteil Unterhalt		-24'801.90	
<b>Gesamttotal Umbau</b>	<b>650'000.00</b>	<b>663'623.40</b>	<b>13'623.40</b>
<b>Kreditüberschreitung</b>	<b>13'623.40</b>	<b>2.10%</b>	

---

### Begründungen:

- **Rohbau 2:** Zusätzliche Arbeiten summieren sich auf rund 20'000 Franken. Sie ergeben sich aus Mehraufwendungen bei den Balkonen, Flachdächern, Dach- und Fassadenanpassungen.
- **Sanitärarbeiten:** Die Mehrkosten belaufen sich auf total 10'000 Franken, in erster Linie durch die Auswahl qualitativ besserer Kücheneinrichtungen.
- **Ausbau 1:** In den Bereichen Gipser- und Schreinerarbeiten gab es eine Kostenüberschreitung von total 9'000 Franken. Die nicht budgetierte Schliessanlage kostete 4'000 Franken.

- **Ausbau 2:** Minderkosten ergaben sich bei den Bodenbelägen (9'000 Franken) und bei den Malerarbeiten (4'000 Franken).
- **Umgebung:** Die Neuteerung des Platzes vor den Garagen im Betrag von 5'000 war nicht vorgesehen.
- **Nebenkosten:** Plankopien ergaben einen Mehraufwand von 2'000 Franken, die Anschlussgebühren für Elektrisch, Wasser und Abwasser summieren sich auf 11'000 Franken. Die nicht im Kostenvoranschlag enthaltenen Sitzungsgelder, die Bauzeitversicherung sowie die interne Zinsverrechnung belaufen sich ebenfalls auf 11'000 Franken.

### **Erwägungen:**

Die Kreditüberschreitung von 2% darf angesichts der während der Bauphase vorgenommenen Änderungen zur Projektverbesserung als vertretbar betrachtet werden. Die zusätzlichen Kosten sind ausgewiesen und beinhalten durchwegs Mehrleistungen.

Gesamthaft darf der Umbau als gelungen bezeichnet werden. Es wurden zwei Wohnungen mit hohem Qualitätsstandard an sehr schöner Wohnlage geschaffen. Diese dienen auch der Substanzerhaltung der Ortsgemeinde und werden mittelfristig Gewinn abwerfen.

### **Antrag**

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

- 1. Die Kreditüberschreitung von 13'623.40 Franken beim Umbau des Hauses Allmeindstrasse 16 sei zu genehmigen.**

Schmerikon, 28. November 2007

NAMENS DES VERWALTUNGSRATES DER  
ORTSGEMEINDE SCHMERIKON

Der Präsident: Thomas Kuster

Die Ratsschreiberin: Gabriela Schwarz

## **Gutachten und Antrag**

des Verwaltungsrates der Ortsgemeinde Schmerikon an die ausserordentliche  
Bürgerversammlung vom 28. November 2007 betreffend

---

Abschluss eines Baurechtsvertrages mit der Firma Wild & Küpfer über  
rund 10'000 m<sup>2</sup> Industrieland in der Härti.

---

### **Ausgangslage**

Am 26. Mai 1989 schlossen die Ortsgemeinde und die Firma Wild & Küpfer einen Baurechtsvertrag über 6'300 m<sup>2</sup> Land im Industriegebiet H rti ab. Die bis zu diesem Zeitpunkt in Rapperswil eingemietete Firma wollte mit diesem Schritt die beabsichtigte Erweiterung sowie die Sicherstellung einer rationellen und wirtschaftlichen Produktionsweise vorantreiben. Die Zukunftsaussichten wurden von beiden Partnern als sehr gut beurteilt.

Wild & Küpfer entwickelte sich in der Folge ausgezeichnet und konnte sich innert wenigen Jahren einen beträchtlichen Marktanteil in der Spritzgusstechnologie sichern. So stiess sie mit den bestehenden Gebäulichkeiten denn auch bald an Kapazitätsgrenzen und gelangte 1997 mit dem Gesuch um weitere 5'000 m<sup>2</sup> Baurechtsfläche an die Ortsgemeinde. Daneben wollte sie die Firmenentwicklung längerfristig planen und sich zusätzliche Landflächen sichern.

Auch dieses Gesuch beurteilte die Bürgerschaft positiv. Es wurde wiederum ein Baurechtsvertrag abgeschlossen, welcher auch eine Option über weitere 2'400 m<sup>2</sup> Land beinhaltete.

Die rasante Entwicklung hielt weiter an und schon knapp vier Jahre später stiessen Wild & Küpfer an ihre Kapazitätsgrenzen und planten zusätzliche Produktions- und Lagerhallen. Dies löste ein Investitionsvolumen von rund 8.5 Mio. Franken aus. In verschiedenen Gesprächen legten die Betriebsinhaber Tobias Wild und Hanspeter Küpfer dem Verwaltungsrat ihre Situation dar:

- Die Baurechtsverträge haben eine Laufzeit von 50 Jahren mit Heimfallklausel.
- Bei jeder Investition muss deren Nutzen gegen die Laufzeit des Baurechtsvertrages abgewogen werden, da jeweils nur bis zum Ablauf des Baurechtes geplant werden kann. Je näher der Stichtag rückt, umso schwieriger wird ein solcher Entscheid.
- Dies schränkt den Handlungsspielraum von Firmen mit einer guten Eigenkapitaldecke stark ein und schwächt deren Position bei Verhandlungen mit Banken über Investitionskredite.

Aus all diesen Gründen gelangten Wild & Küpfer im Jahre 2001 mit dem Gesuch an die Ortsgemeinde, alle Baurechtsverträge abzulösen und die Landflächen zu kaufen.

Diesem Verkauf von insgesamt 10'059 m<sup>2</sup> zu einem Preis von Fr. 160.00/m<sup>2</sup> stimmte die Bürgerschaft am 22. Oktober 2001 mit grosser Mehrheit zu.

Wild & Küpfer entwickelte sich in der Folge weiter erfreulich und konnte ihre Marktposition im Hightechbereich nicht nur stärken, sondern weiter ausbauen. So wurde 2004 ein Erweiterungsbau fertig gestellt und zurzeit werden 3 Projekte realisiert. Dies sind neue Räumlichkeiten für Werkzeugbau, Engineering und Büros sowie beim südlichen Produktionsgebäude ein Erweiterungsbau sowie ein Anbau an die Lagerhalle der ehemaligen Trafera.

Die Firma beschäftigt rund 100 Mitarbeiter und bildet derzeit 11 Lehrlinge aus.

Nachdem auch die zweite Generation im Betrieb tätig ist, möchten die Firmeninhaber einen weiteren Entwicklungsschritt einleiten.

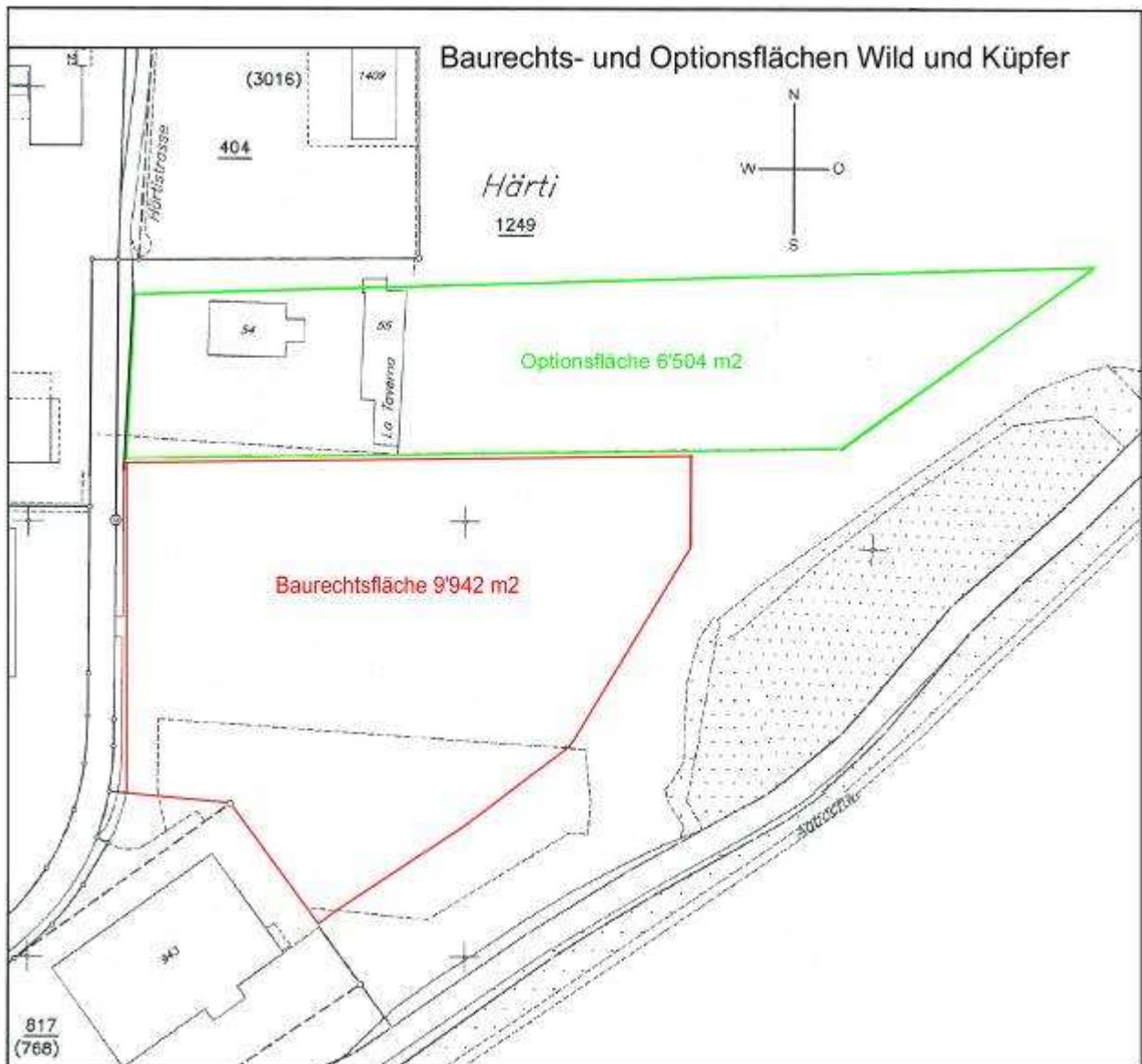
Damit Wild & Küpfer im zunehmend härter werdenden Verdrängungskampf auch künftig bestehen kann, ist eine stetige Weiterentwicklung notwendig. Es genügt nicht, sich auf den Lorbeeren auszuruhen, es gilt, ständig nach neuen Produktionsnischen und Märkten zu suchen.

Daraus resultierte der Entschluss, die Firma im boomenden Segment Medizinaltechnik zu etablieren. So wurde 2006 in enger Zusammenarbeit mit den Kunden ein Aufsehen erregendes Probenvorbereitungssystem entwickelt.

Seit Frühling 2007 ist die Firma für den Bereich Life Science Technology (Medizin Technik) zertifiziert.

Wild & Küpfer erkannte, dass für die Produktion im Bereich Medizinaltechnik ein separates Gebäude erstellt werden muss, welches – abgetrennt vom übrigen Betrieb – die sehr hohen Hygienevorschriften in der Produktion erfüllt.

Deshalb wurde im Jahre 2006 der Verwaltungsrat betreffend Landerwerb von rund 10'000 m<sup>2</sup> kontaktiert. Als langfristig investierende Firma bevorzugten Wild & Küpfer einen Kauf, während der Verwaltungsrat eher an einem Baurecht interessiert war, welches der Ortsgemeinde laufende Einnahmen generiert. In verschiedenen Gesprächen konnten sich die Parteien darauf einigen einen Baurechtsvertrag abzuschliessen, welcher es Wild & Küpfer ermöglicht, das Land nach einer gewissen Zeit käuflich zu erwerben.



**Baurechtsvertrag** (Der Text findet sich im Anhang zu diesem Geschäft).

Der Vertrag beinhaltet ein Baurecht über 9'942 m<sup>2</sup> von 50 Jahren mit einer Verlängerungsmöglichkeit von weiteren 20 Jahren. Nördlich dieser Fläche wird eine Option für ein Baurecht über weitere 6'504 m<sup>2</sup> eingeräumt. Diese muss innerhalb von 5 Jahren eingelöst werden, andernfalls verf llt sie.

Für das Baurecht wurde ein Zins von Fr. 8.00/m<sup>2</sup> und für die Option ein solcher von Fr. 3.00/m<sup>2</sup> vereinbart, als Basiswert gilt ein Landpreis von Fr. 200.00 pro m<sup>2</sup>.

Die Ortsgemeinde räumt Wild & Küpfer während 10 Jahren ein Kaufrecht ein (gültig ab Grundbucheintrag). Die Ausübung dieses Rechtes kann aber frühestens nach 6 Jahren erfolgen. Der allfällige Kaufpreis wird durch einen gemeinsam bestimmten Schätzer ermittelt, wobei das Verhältnis zwischen Land- und Verkehrswert im heutigen Verhältnis beizubehalten ist.  ber Wild & Küpfer dieses Kaufrecht nicht innerhalb von 10 Jahren aus, bleibt der Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 50 Jahren bestehen.

**Privatrechtliche Vereinbarung betreffend Bau einer Entlastungsstrasse**



Im Zuge der Verhandlungen mit der Firma Wild & Küpfer über den neuen Baurechtsvertrag wurde festgestellt, dass die Linienführung der 1998 projektierten Entlastungsstrasse unglücklich gewählt war und einen grossen Verlust an überbaubarem Land mit sich brachte. Ortsgemeinde und Politische Gemeinde kamen überein, die Strasse möglichst nahe am Aabach entlang zu führen.

Diese Linienführung hat aber zur Folge, dass die ehemalige Traferahalle teilweise abgebrochen werden müsste und Wild & Küpfer von ihrem Baurechtsgrundstück Boden abzutreten hätten. Der Gemeinderat und der Verwaltungsrat der Ortsgemeinde beschlossen 2006, die Entlastungsstrasse zu projektieren und aufzulegen, der Kostenteiler wurde in einer Erschliessungsvereinbarung festgelegt, nachdem es der Kanton abgelehnt hatte, sich an den Kosten zu beteiligen.

Die Regionalplanungsgruppe Region Zürichsee (RZL) erarbeitet seit 2005 ein Gesamtverkehrskonzept für das Linthgebiet, welches nun in der Endphase steckt. Dieses Konzept beinhaltet auch eine Entlastungsstrasse Gaster, welche die Region an die A53 anbindet und somit vom Verkehr entlastet. Ziel ist, dass dieses Projekt in das Strassenbauprogramm des Kantons aufgenommen wird und durch diesen auch finanziert wird. Man rechnet dabei mit einem Zeithorizont von mindestens 10 - 15 Jahren.

Aufgrund dieser Situation beschloss Schmerikon, die Projektierung seiner Entlastungsstrasse zu stoppen und die Entwicklung auf regionaler Ebene abzuwarten.

Damit jedoch durch den Baurechtsvertrag mit Wild & Küpfer kein Präjudiz geschaffen wird, welches eine vernünftige Linienführung verunmöglicht, wurde eine privatrechtliche Vereinbarung abgeschlossen (vgl. Anhang). Die wichtigsten Punkte sind:

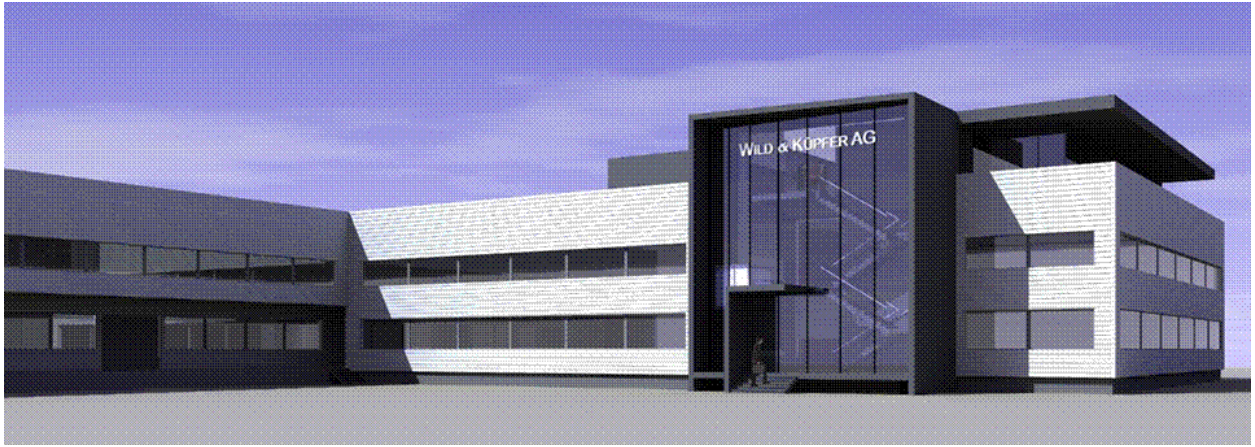
- Wild & Küpfer ist die geplante Linienführung über das Grundstück 768 bekannt. Sie stimmt dieser zu und ist bereit, die notwendige Fläche abzutreten. Der Baurechtszins wird entsprechend angepasst.
- Es ist Wild & Küpfer bewusst, dass der Strassenbau einen Teil- oder Ganzabbruch des Gebäudes 943 (ehem. Traferahalle) zur Folge haben kann. Diese Kosten würden geteilt, sofern dies vor Ablauf der Baurechtsdauer (2023) geschehen müsste.
- Die Ortsgemeinde sichert Wild & Küpfer zu, mit dem Bau frühestens ab 01.01.2013 zu beginnen.

### **Erwägungen**

Der Verwaltungsrat beurteilt das Gesuch von Wild & Küpfer äusserst positiv. Er freut sich, dass eine innovative und zukunftsgerichtete Firma weiter in Schmerikon expandieren will. Mit dem Abschluss dieses Baurechtsvertrages unterstützt die Ortsgemeinde einen Betrieb, welcher ein klares Bekenntnis zum Standort Schmerikon ablegte und mit der Erweiterung zusätzliche Arbeitsplätze schafft. Wild & Küpfer ist eine qualitativ hoch stehende Firma, welche die Infrastruktur wenig belastet und zusätzlich eine nicht zu unterschätzende Werbewirkung für Schmerikon erzielt.

Der Vertrag erscheint dem Verwaltungsrat als guter Kompromiss, welcher den zum Teil gegensätzlichen Vorstellungen der beiden Partner bezüglich Landerwerbs Rechnung trägt.

Mit dem Abschluss der privatrechtlichen Vereinbarung stellen wir sicher, dass eine Entlastungsstrasse mit Anbindung an die A53 gemäss heutiger Linienführung möglich bleibt.



## Anträge

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

1. Dem Baurechtsvertrag mit der Firma Wild & Küpfer über 9'942 m<sup>2</sup> Land mit einer Option auf Ausdehnung der Fläche um 6'504 m<sup>2</sup> im Industriegebiet Härti sei zuzustimmen.
2. Der privatrechtlichen Vereinbarung mit der Firma Wild & Küpfer AG betreffend Linienführung der Entlastungsstrasse sei zuzustimmen.

Schmerikon, 28. November 2007

NAMENS DES VERWALTUNGSRATES DER  
ORTSGEMEINDE SCHMERIKON

Der Präsident: Thomas Kuster

Die Ratsschreiberin: Gabriela Schwarz

## Baurechtsvertrag

### Selbständiges und dauerndes Baurecht

zulasten Grundstück Nr. 1248

zugunsten Wild und Küpfer AG

Der Eigentümer des Grundstücks Nr. 1248, 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 1, 8716 Schmerikon und die Ratsschreiberin Schwarz Gabriela, geb. 20.10.1960, von Hombrechtikon, Eichthalstrasse 41, 8634 Hombrechtikon

(in diesem Vertrag Eigentümer/Baurechtsgeber genannt)

räumt

**Wild und Küpfer AG**, mit Sitz in Schmerikon/SG, Allmeindstrasse 19, 8716 Schmerikon, vertreten durch die Einzelzeichnungsberechtigten Wild Tobias, geb. 13.12.1950, von Schwanden GL, Curtibergstrasse 127, 8646 Wagen und Küpfer Hans Peter, geb. 25.03.1948, von Worb BE, Fätzikonerstrasse, 13, 8733 Eschenbach

(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**

#### **Grundbuch Schmerikon, Gemeinde Schmerikon**

*(Liegenschaftsbeschreibung ist provisorisch, da Grundstücksteilung von Nr. 404 noch nicht vollzogen ist).*

#### **Liegenschaft Nr. 1248**

Plan Nr. 14, Härte, 8716 Schmerikon

Gesamtfläche 10'620 m<sup>2</sup>, Strasse, übrige befestigte Flächen (Plätze etc.), Acker, Wiese, übrige humusier- te Flächen, offene Bestockung, Weidwald

#### **Erwerbstitel**

Tausch 17.12.1974 Beleg L/0418

Tausch 26.05.1989 Beleg 73

Tausch 26.05.1989 Beleg 77

#### **Anmerkungen**

Perimeter zum Aabach

25.06.1998 Beleg 117, ID 183

Unterhaltungspflicht gemäss Strassenplan

12.11.2001 Beleg 160, ID 184

#### **Vormerkungen**

Vereinbarung betreffend Heimfallentschädigung

17.08.2004 Beleg 183, ID 27

*(Vormerkung wie auf Nr. 404, wird vermutlich gelöscht bei der Grundstücksteilung)*

#### **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Last: Selbständiges und dauerndes Recht für Gewerbe- und Industriebauten an 5005 m<sup>2</sup> bis 31.12.2054 verselbständigt als Grundstück Nr. D3016

17.08.2004 Beleg 183, ID 07/0120

Last: Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten Grundstück Nr. D3016

17.08.2004 Beleg 183, ID 07/0121

Last: Durchleitungsrecht für Werkleitungen

zugunsten Grundstück Nr. D3016

11.10.2004 Beleg 274, ID 07/0123

*(Dbk's wie auf Nr. 404, werden vermutlich gelöscht bei der Grundstücksteilung)*

#### **Grundpfandrechte**

Keine

## 1. Inhalt

Der Berechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen sowie allfälliger behördlicher Ausnahmegewilligungen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Nr. 3018 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. 1248 im Ausmass von ca. 9'942 m<sup>2</sup> ist im beiliegenden Situationsplan, der einen Bestandteil dieses Vertrages bildet, eingezeichnet.

Das Baurecht ist als selbständiges und dauerndes Recht gemäss Art. 779 Abs. 3 ZGB als Grundstück Nr. 3018 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 50 Jahren ab dem Datum des Grundbucheintrages eingeräumt. Das Baurecht kann bis spätestens 36 Monate vor Ablauf der Baurechtsdauer in gegenseitigem Einvernehmen um 20 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. 11 Bst. o 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 8.00 pro m<sup>2</sup>, also CHF 79'536.-- zu bezahlen.

Für die Option auf Ausdehnung der Baurechtsfläche gem. Ziff. 11 Bst. m bezahlt die Berechtigte während der Dauer der Option einen Baurechtszins von jährlich CHF 3.00 pro m<sup>2</sup>, also CHF 19'512.--.

Der Baurechtszins berechnet sich in Prozenten des vom Baurechtsgeber festgelegten Landwerts. Als Berechnungsbasis gelten als Landwert bei Vertragsabschluss CHF 200.00 pro m<sup>2</sup> und ein Satz von 4.0%.

Die Entschädigung wird alle fünf Jahre dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst, erstmals nach 5 Jahren ab Datum des Grundbucheintrages. 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 8.00 resp. CHF 3.00 (Option) pro m<sup>2</sup> darf nicht unterschritten werden.

### Zahlungstermine

Der Baurechtszins ist ab Datum des Grundbucheintrages bis zum Ende des laufenden Jahres innert 30 Tagen anteilmässig zu bezahlen. Alsdann ist der Baurechtszins halbjährlich im Voraus jeweils per 1. Januar und 1. Juli zu leisten.

## 6. Anpassung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins wird abgesehen von der Anpassung an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise wie folgt den geänderten Verhältnissen angepasst:

Jeweils nach Ablauf von 15 Jahren ab Datum des Grundbucheintrages ist der Landwert durch den Baurechtsgeber neu festzulegen (siehe auch Ziffer 5 Abs. 3). Dabei ist das Verhältnis zwischen dem Land- und dem geschätzten Verkehrswert im heutigen Verhältnis beizubehalten. Bei der Festsetzung

des neuen Verkehrswertes sind allfällige Wertveränderungen, welche der Boden durch die Leistungen des Baurechtsnehmers erfahren hat, nicht zu berücksichtigen.  
Können sich die Parteien über den neuen Basiswert nicht einigen, so ist dieser durch das Schiedsgericht gemäss Ziffer 11 Bst.o verbindlich festzulegen.

#### 7. **Sicherung des Baurechtszinses**

Zur Sicherung des Baurechtszinses bestellt der Berechtigte zugunsten der Ortsgemeinde Schmerikon und zulasten des Baurechtsgrundstückes Nr. 3018 eine Grundpfandverschreibung als Maximalpfandrecht im Sinne von Art. 794 Abs. 2 ZGB im Betrage von Fr. \*200'000.-- (Franken zweihunderttausendnullhundert) an 1. Pfandstelle, ohne Kapitalvorgang.

#### 8. **Ordentlicher Heimfall**

Sofern das Baurecht gemäss Art. 779f 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. 1248 und 3018**

Vereinbarung betr. Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes

Für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörenden Anlagen ist der Berechtigte mit jenem Betrag zu entschädigen, der 80% 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. 1248 und 3018**

Vereinbarung betreffend Heimfallentschädigung.

#### 9. **Vorzeitiger Heimfall**

Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779f und 779g ZGB. Die Berechnung der Entschädigung hat nach dem 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.

#### 10. **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.

#### 11. **Weitere Bestimmungen**

##### a) Besitzesantritt

Der Besitzantritt des Baurechtsgrundstückes mit Uebergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für den Baurechtsnehmer findet mit dem Datum der Grundbucheintragung statt.

##### b) Grundbucheintrag

Die Abgabe der Grundbuchanmeldung durch den Eigentümer und Baurechtsgeber hat nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung für die geplanten Bauten zu erfolgen, vorbehältlich nachstehender Genehmigungen und Bewilligungen (vergl. Ziffer 10 Bst. o, p).

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 tragen die Parteien je zur Hälfte.

e) Gewährleistung

Jede Gewährleistungspflicht des Eigentümers für Rechts- und Sachmängel des dienstbarkeitsbelasteten Grundstückes wird wegbedungen, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Insbesondere leistet die 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, Kehrtafelgebühren, Versicherungsprämien usw. sowie sämtliche Anschlussgebühren bezahlt der Berechtigte.

Die Erschliessungskosten des Elektrizitätswerkes übernimmt der Berechtigte. Erwirbt dieser die Baurechtsfläche gemäss nachstehender Kaufrechtsvereinbarung (Bst. m), so hat der Eigentümer diese Erschliessungskosten zinslos zurück zu erstatten.

j) Durchleitungsrechte

Der Berechtigte hat Durchleitungsrechte sowie die Platzierung von Verteilkästen für Elektrisch, Tel./TV etc. entschädigungslos zu dulden.

k) Nutzung des baurechtsbelasteten Grundstückes

Der Eigentümer hat das Recht, bis zur Inangriffnahme der Bauarbeiten das Baurechtsgrund-

stück 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 ihn der Baurechtsnehmer in vollem Umfang schadlos zu halten.

m) Option auf Ausdehnung der Baurechtsfläche

Dem Berechtigten steht während einer Zeit von 5 Jahren nach Datum der Grundbucheintragung das Recht zu, rund 6'504 m<sup>2</sup>, nördlich angrenzend an die Baurechtsfläche, ebenfalls im Baurecht zu erwerben.

Die Ausdehnung des Baurechtes wird zum gegebenen Zeitpunkt in einem Nachtrag festgehalten und im Grundbuch eingetragen. Der Berechtigte hat Kenntnis von den bestehenden Mietverhältnissen der Gebäude Vers. Nr. 54 und Nr. 55 auf dem Grundstück Nr. 1249. Dem Berechtigten ist bewusst, dass der Eigentümer über diese Fläche im Bedarfsfall einen Zubringer zur geplanten Entlastungsstrasse erstellen wird. Die Fläche des Baurechtes wird entsprechend angepasst. Nimmt der Berechtigte bis zum angezeigten Datum keinen schriftlichen Kontakt mit der Eigentümerin auf, gilt dies als Verzicht auf die Ausübung der Option.

n) Kaufrecht

Der Eigentümer des Grundstück Nr. 1248, derzeit  
Ortsgemeinde Schmerikon, mit Sitz in Schmerikon/SG, Hauptstrasse 2,  
8716 Schmerikon  
räumt

Wild und Küpfer AG, mit Sitz in Schmerikon/SG, Allmeindstrasse 19, 8716 Schmerikon

am **baurechtsbelasteten Grundstück** folgendes **nicht übertragbare Kaufrecht** gemäss Art. 216 ff. OR ein:

- Dieses Recht wird auf 10 Jahre ab Datum der Grundbucheintragung vereinbart und ist auf diese Dauer im Grundbuch vorzumerken.
- Die Ausübung dieses Kaufrechtes kann frühestens nach 6 Jahren ab Datum der Grundbucheintragung erfolgen, d.h. das Recht kann noch während 4 Jahren ausgeübt werden.
- Der Kaufpreis für den Boden wird für beiden Parteien durch eine gemeinsam bestimmte unabhängige Person/Schätzer im Zeitpunkt der Ausübung verbindlich festgelegt. Bei der Festlegung des Kaufpreises ist das Verhältnis zwischen Land- und Verkehrswert gemäss im heutigen Verhältnis beizubehalten (siehe Ziffer 6).  
Bei der Festsetzung des neuen Wertes sind allfällige Wertveränderungen, welche der Boden durch die Leistungen des Berechtigten erfahren hat, nicht zu berücksichtigen. Nimmt der Berechtigte bis ein Jahr vor Ablauf dieser Frist keinen schriftlichen Kontakt mit dem Eigentümer auf, gilt dies als Verzicht und das Kaufrecht entfällt.
- Das Kaufrecht ist nicht übertragbar.
- Dieses Recht ist gegenüber dem Eigentümer mit eingeschriebenem Brief geltend zu machen. Dem Grundbuchamt soll eine Kopie der Ausübungserklärung zugestellt werden.
- Die mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden amtlichen Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes tragen die Parteien je zur Hälfte.

- Für die Einräumung des Kaufrechtes ist seitens des Kaufrechtsberechtigten keine Entschädigung oder Anzahlung zu leisten.
- Der Eigentümer verpflichtet sich, während der Kaufrechtsdauer auf Belastungen wie Pfandrechtserrichtungen, obligatorische oder dingliche Verpflichtungen, Unterlassungen usw. die das Eigentum oder die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Bereich erschweren oder verhindern, zu verzichten.

Dieses Kaufrecht ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:

**Auf Nr. 1248**

Kaufrecht auf 10 Jahre zugunsten Wild und Küpfer AG, in Schmerikon

- 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) Zustimmungsvorbehalte  
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. Können innerhalb von 2 Jahren ab öffentlicher Beurkundung diese Bewilligungen sowie Genehmigungen nicht eingeholt werden, so fällt dieser Baurechtsvertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin. Die angefallenen amtlichen Kosten hat in diesem Falle der Baurechtsnehmer zu bezahlen.
- q) 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.
- r) Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland  
Der Berechtigte erklärt mit der Unterzeichnung dieses Vertrages, dass das ganze baurechtsbelastete Grundstück Nr. 1248 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. p Abs. 1
2. Die rechtskräftige Baubewilligung für das Projekt der Berechtigten gemäss Ziffer. 10 Bst. p Abs. 2
3. die Grundstücksteilung und Aufnahme des Baurechtsgrundstückes im Grundbuch gemäss Ziffer 2 Abs. 2

8716 Schmerikon,

Der Eigentümer des baurechts-  
belasteten Grundstückes Nr. 1248

Der Berechtigte

**Wild und Küpfer AG**

**Ortsgemeinde Schmerikon**  
Namens des Verwaltungsrates  
Der Präsident:

\_\_\_\_\_

Die Ratsschreiberin:

\_\_\_\_\_

## **Privatrechtliche Vereinbarung Linienführung Entlastungsstrasse Härti über Parzelle Nr. 817 (Baurechtsgrundstück Nr. 768)**

Der Eigentümer des Grundstückes Nr. 817, 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 1, 8716 Schmerikon und die Ratsschreiberin Schwarz Gabriela, geb. 20.10.1960, von Hombrechtikon ZH, Eichthalstrasse 41, 8634 Hombrechtikon

(in diesem Vertrag Eigentümer/Baurechtsgeber genannt)

und der

Eigentümer des Baurechtsgrundstückes Nr.768, derzeit

**Wild und Küpfer AG**, mit Sitz in Schmerikon/SG, Allmeindstrasse 19, 8716 Schmerikon, vertreten durch die Einzelzeichnungsberechtigten  
Wild Tobias, geb. 13.12.1950, von Schwanden GL, Curtibergstrasse, 127, 8646 Wagen und Küpfer Hans Peter, geb. 25.03.1948, von Worb BE, Fätzikonerstrasse, 13, 8733 Eschenbach

(in diesem Vertrag Berechtigter/Baurechtsnehmer genannt)

schliessen den folgenden Dienstbarkeitsvertrag:

### **Vorbemerkung**

Die Ortsgemeinde plant mittelfristig eine Entlastungsstrasse im Industriegebiet Härti mit Bahnunterführung und Anschluss an die A53.

Diese führt im südlichsten Bereich über die Baurechtsfläche der Firma Wild und Küpfer (Grundstück 768)

1. Der Baurechtsnehmer stimmt in Kenntnis der Linienführung dem Bau der Entlastungsstrasse über das Baurechtsgrundstück 768 zu. Er ist bereit, die für die Strasse benötigte Baurechtsfläche an den Baurechtsgeber abzutreten.
2. Entsprechend hat der Baurechtsnehmer ab dem Zeitpunkt der Strassenbauarbeiten für diese abgetretene Fläche keinen Baurechtszins mehr zu entrichten. Zusätzlich entschädigt der Eigentümer dem Berechtigten vom Datum der Rückgabe bis zum Ablauf des Baurechtsvertrages auf Grundstück Nr. 768 im Jahre 2023 die abgetretene Fläche mit CHF 3.05 pro m<sup>2</sup> und Jahr.
3. Die Entschädigung wird alle fünf Jahre dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst, erstmals fünf Jahre ab Datum Grundbucheintrag des Baurechtsvertrages auf Grundstück 1248.

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).

4. Das Grundstück wird auf Kosten des Eigentümers neu vermessen und der Baurechtszins entsprechend an die neue Fläche angepasst.  
Der Baurechtsnehmer ist sich bewusst, dass der Strassenbau einen Teil- oder Ganzabbruch der bestehenden Halle (Assek. Nr. 943, Traferahalle) zur Folge haben kann. Die Abbruchkosten gehen je zur Hälfte zu Lasten des Baurechtsgebers und des Baurechtsnehmers, sofern der Abbruch vor Ablauf des entsprechenden Baurechtes notwendig wird.
5. Der Eigentümer sichert dem Berechtigten rechtsverbindlich zu, mit dem Bau der Entlastungsstrasse frühestens ab dem 1. Januar 2013 zu beginnen. Diese Absicht ist dem Baurechtsnehmer mindestens 12 Monate vor Baubeginn bekannt zu machen.
6. Der beiliegende Katasterplan mit der vorgesehenen blau markierten Linienführung bildet einen integrierenden Bestandteil dieser privatrechtlichen Vereinbarung.
7. Den Parteien ist bewusst, dass die endgültige Linienführung marginal von der heute vorliegenden abweichen kann und keinen Einfluss auf die Rechtsgültigkeit dieser Vereinbarung hat.

### **Weitere Bestimmungen**

1. Bei einer allfälligen Handänderung des Grundstückes Nr. 817 hat der gegenwärtige Eigentümer den vorliegenden Vertrag, mit gleichzeitiger Benachrichtigung der Wild und Küpfer AG, dem Rechtsnachfolger zu überbinden.
2. Dieser Vertrag ist seitens der Wild und Küpfer AG mit Rechten und Pflichten auf einen allfälligen Erwerber der Firma, resp. des Baurechtsgrundstückes Nr. 768 zu überbinden bzw. zu übergeben.

3. Alle weiteren im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Baurechtsgebers.
4. Der Vertrag bedarf der Zustimmung durch die Bürgerschaft der Ortsgemeinde Schmerikon. Er erlangt erst mit dieser Rechtswirksamkeit.

8716 Schmerikon,

Der Eigentümer des baurechts-  
belasteten Grundstückes Nr. 817:  
**Ortsgemeinde Schmerikon**  
Namens des Verwaltungsrates  
Der Präsident:

Thomas Kuster

Die Ratsschreiberin

Gabriela Schwarz

Der Baurechtsnehmer:

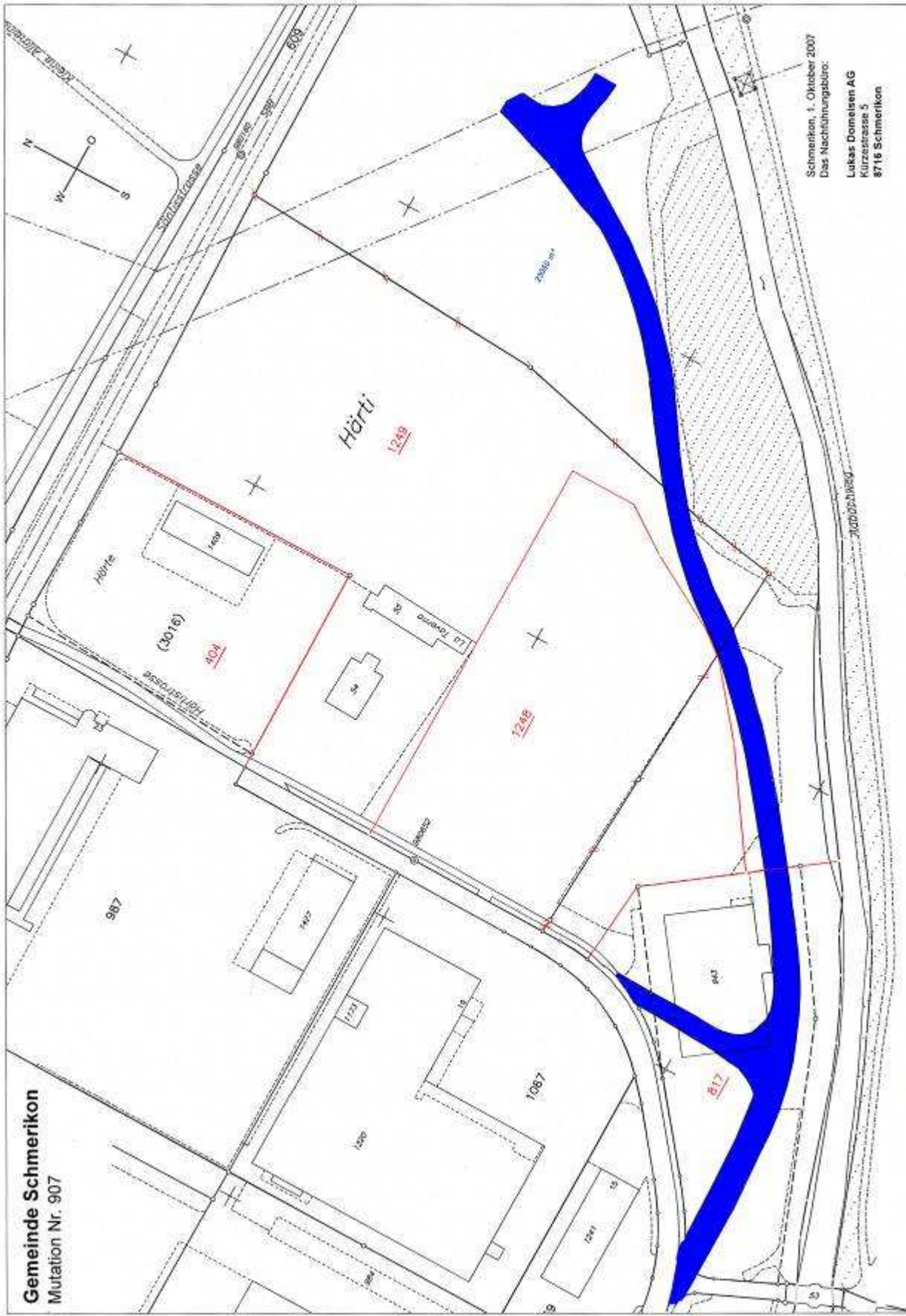
**Wild und Küpfer AG**

Tobias Wild

Hans Peter Küpfer

Vorgesehene Linienführung Entlastungsstrasse Industriegebiet Härti

Gemeinde Schmerikon  
Mutation Nr. 907



Schmerikon, 1. Oktober 2007  
Das Nachhührungsbüro:  
Lukas Domelsen AG  
Kürzstrasse 5  
8716 Schmerikon