



ORTSGEMEINDE
SCHMERIKON



Traktanden:

1. Gutachten und Anträge: Abschluss eines Baurechtsvertrages und eines Kaufrechtsvertrages mit der Firma Wespe Transport AG ab den Parzellen 1249 und 404 im Industriegebiet Härti.
2. Gutachten und Anträge: Verkauf von ca. 2'462 m² Land ab Parzelle 905 (grosse Allmeind) an den Abwasserverband Obersee.
3. Gutachten und Antrag: Kredit über 150'000 Franken für die weitere Planung zur Überbauung des Herbag-Areals (Parzelle 488).
4. Gutachten und Antrag: Weiteres Vorgehen Sanierung Eisenbrücke über den Aabach.
5. Informationen des Verwaltungsrates
6. Allgemeine Umfrage.

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

DER VERWALTUNGSRAT

Ausserordentliche Bürgerversammlung

Freitag, 20. November 2009, 20.00 Uhr
Hotel Seehof, Schmerikon

Gutachten und Anträge

des Verwaltungsrates der Ortsgemeinde Schmerikon an die ausserordentliche
Bürgerversammlung vom 20. November 2009 betreffend

Abschluss eines Baurechtsvertrages und eines Kaufrechtsvertrages mit der Firma Wespe Transport AG ab den Parzelle 1249 und 404 im Industriegebiet Härti.

Ausgangslage

An der Bürgerversammlung vom 21. April 1986 genehmigte die Bürgerschaft einen Verkauf von rund 15'400 m² Land ab Parzelle 987 im Industriegebiet Härti an die Firma Wespe & Co. AG (heute Wespe Transport AG). Im damaligen Gutachten wurde unter anderem folgendes aufgeführt:

„Bei der Gesuchstellerin handelt es sich um einen Betrieb, der sich vom kleinen Geschäft zu einem bedeutenden und leistungsfähigen Gütertransportunternehmen entwickelt hat. Das Unternehmen beschäftigt derzeit im Transportbetrieb ungefähr 35 Personen, für unsere Verhältnisse also ein bedeutender Arbeitgeber.

Es ist nahe liegend, wenn sich ein ortsansässiger Betrieb in Schmerikon ausweiten will oder verlegt werden muss, dass die Genossengemeinde um Abgabe von Industrieland ersucht wird.“

Die Firma plante damals auf dem Gelände ein Gewerbehau, Schwerguthallen mit Verlade- rampen, LKW-Parkplätze und für die Zukunft einen Wasch- und Serviceplatz. All diese Vorhaben wurden ausgeführt und sind auch heute noch in Betrieb.

Im Jahre 2000 wurde die Firma an die Planzer Transport AG verkauft, als Tochtergesellschaft blieben die Firma Wespe und der Standort Schmerikon aber erhalten.

2004 genehmigte die Bürgerschaft einen Baurechtsvertrag über 5'000 m² ab der heutigen Parzelle 404 zur Erstellung einer LKW-Tankstelle/Waschanlage. Dies wurde notwendig, weil die Tankstelle im Dorf (Allmeindstrasse 10) verlegt werden musste und die Firma für die Flotte zunehmend mehr Parkierungsmöglichkeiten benötigte. Wespe beschäftigt derzeit rund 120 Mitarbeiter, davon 15 Lehrlinge und betreibt einen Fahrzeugpark von 61 LKW's.

Am 13. März 2009 schliesslich stimmte die Bürgerschaft einem Nachtrag zum Baurechtsvertrag zu, welcher 760 m² Land umfasst und verschiedene Nutzungen (zusätzliche Waschstrasse, Servicebox, Mitarbeiter PP) zulässt.

Anlässlich der Verhandlungen, welche zur Baurechtserweiterung vom Frühling 2009 führten, wies Wespe mehrfach auf Platzprobleme hin. Im Transportwesen wird die Logistik immer wichtiger. Um einen Kunden zu binden, müssen ihm Lagermöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Grössere Serien werden angeliefert und vom Transportunternehmer bei Bedarf an die entsprechenden Verkaufsstellen geliefert. Die LKW-Flotte muss dabei nicht vergrössert, aber das Angebot an Lagermöglichkeiten ausgebaut werden.

Wespe hat diesen Trend schon früh erkannt und die Lagerkapazitäten entsprechend ausgebaut. Die Flächen am Standort Schmerikon reichten dazu jedoch nicht mehr aus und so wurden –als Sofortmassnahme– auf dem Gelände der ehemaligen Spinnerei am Uznaberg rund 5'000 m² Lager gemietet. Es versteht sich von selbst, dass diese Lösung unbefriedigend ist: Die Zukunft auf dem Spinnereigelände ist unklar, eine Dezentralisierung birgt immer Nachteile in sich und das Ganze ist sowohl ökologisch wie ökonomisch wenig sinnvoll. Momentan wird mit LKW's eine Art Kurierdienst zwischen Uznach und Schmerikon betrieben, was mehr Fahrten, zusätzliche Umweltbelastung und höhere Kosten zur Folge hat.

Wespe möchte deshalb die Geschäftstätigkeit in Schmerikon konzentrieren. Sie plant den Ausbau ihrer Lagerhallen und Verladerampen auf der Stammparzelle 987 und muss deshalb die LKW-Parkplätze verlegen. Sie stellte deshalb schon 2008 ein Gesuch für den Kauf von

rund 10'000 m² Land, direkt angrenzend an die Waschanlage, verbunden mit einer Einlöseoption während dreier Jahre.



Dieses stiess beim Verwaltungsrat auf wenig Gegenliebe. Einerseits waren rund 2'200 m² schon der Firma ROWA AG zugesagt und andererseits tat er sich schwer mit der Vorstellung, die letzte gut nutzbare Fläche in der Härti für Parkplätze abzugeben. Er bot Wespe deshalb die östliche Fläche unter den Hochspannungsleitungen bis hin zur geplanten Entlastungsstrasse an. Aufgrund der Bauabstandslinie von je 16.5 m zum mittleren Leiter und den magnetischen Induktionsabständen von 60 m eignet sich diese Fläche nicht für Produktionsbetriebe, als Parkplatz hat sie aber durchaus ihren Wert. Unter der Bedingung, dass ein vernünftiger Arbeitsablauf möglich ist, war Wespe mit dieser Parzellierung einverstanden.

Mit einem 8 m breiten Korridor entlang der SBB Linie entsteht eine direkte Verbindung zur Waschstrasse/Tankstelle und es wird ein sinnvoller Verkehrsfluss erreicht. Die Verlegung der Parkplätze bringt zudem eine merkliche Reduktion der Lärmimmissionen für die Liegenschaften an der Säntisstrasse.

Der Standort ist auch für eine allfällige Anbindung an die Entlastungsstrasse sehr geeignet. Die Fahrzeuge könnten so auf kürzestem Weg hin zur A53 geführt werden. Für die Ortsgemeinde verbleibt noch eine Parzelle von rund 2'200 m².

Der Baurechtsvertrag

Der Text findet sich im Anhang 1 zu diesem Geschäft.

- Das neue Baurechtsgrundstück umfasst eine Fläche von ca. 5'827 m². Das Baurecht wird auf eine Dauer von 50 Jahren erteilt und kann –in gegenseitigem Einvernehmen– um 20 Jahre verlängert werden.
- Für die ganze Dauer ist ein Zins von 8.00/m² zu bezahlen. Dies entspricht einem Landwert von 200 Franken pro m² (zugrunde gelegte Verzinsung 4%). Der Zins wird alle 5 Jahre dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Zusätzlich wird alle 15 Jahre der zugrunde liegende Landwert neu festgelegt.
- Während 10 Jahren nach erfolgter Beurkundung hat der Berechtigte das Recht, das Grundstück zu erwerben und zwar erstmals 5 Jahre nach Vormerkung im Grundbuch. Wird das Recht innerhalb dieser Frist nicht ausgeübt, so verfällt es.
- Der Kaufpreis beträgt Fr. 200.00 pro m², er wird alle 5 Jahre dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst.
- Nach Zustimmung der Bürgerschaft hat Wespe Transport 3 Jahre Zeit, diesen Vertrag zu beurkunden und damit zu erfüllen.

Der Kaufrechtsvertrag

Der Text findet sich im Anhang 2 zu diesem Geschäft.

- Das Kaufrecht betrifft die Baurechtsparzelle D3016 von 2004 mit Nachtrag 2009.
- Die Fläche beläuft sich auf 5'758 m².
- Das Recht wird auf 10 Jahre ab Datum der Vertragsunterzeichnung vereinbart, es kann jedoch frühestens nach 5 Jahren ab Datum der Vormerkung des Kaufrechtes im Grundbuch ausgeübt werden.
- Der Kaufpreis beträgt Fr. 200.00 pro m², er wird alle 5 Jahre dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst.

Erwägungen

Die im Gutachten von 1986 gemachten Aussagen haben auch heute noch Gültigkeit. Die Firma entwickelt sich stetig weiter, baut ihr Angebot aus und ist auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten zu Investitionen bereit. Wespe Transport will am Standort Schmerikon bleiben, sie hat einen Ausbau im Visier und will sich die entsprechenden Flächen sichern. Als Mitglied des Familienbetriebes Planzer möchte sie das Firmengelände auch besitzen und stellte deshalb ein Kaufgesuch. Für den Verwaltungsrat ergab sich eine ähnliche Situation wie bei den Verträgen mit Wild und Küpfer und der ROWA AG: Er hat Verständnis dafür, dass etablierte und finanziell gesunde Firmen keine Baurechte eingehen möchten, hat aber auch die Aufgabe, die Substanz der Ortsgemeinde zu erhalten.

In den Verhandlungen suchten die Partner eine Lösung, welche beide Seiten zufrieden stellt und glauben, mit dem vorliegenden Vertrag einen fairen Kompromiss geschlossen zu haben: Die Ortsgemeinde hat während mindestens 5 Jahren Baurechtszinseinnahmen und Wespe hat die Möglichkeit, die beiden Baurechtsgrundstücke innert 10 Jahren käuflich zu erwerben. Der Verwaltungsrat vertritt nach wie vor die Meinung, dass in Schmerikon ansässigen und verwurzelten, gut geführten Betrieben auch die Möglichkeit einer Expansion geboten werden soll und empfiehlt Ihnen demzufolge, den beiden vorliegenden Verträgen zuzustimmen.

Anträge

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

- 1. Dem Baurechtsvertrag mit der Firma Wespe Transport AG über ca. 5'827 m² Land ab Parzelle 1249 im Industriegebiet Härti sei zuzustimmen.**
- 2. Dem Kaufrechtsvertrag mit der Firma Wespe Transport AG betreffend das Baurechtsgrundstück D3016 sei zuzustimmen.**

Schmerikon, 20. November 2009

NAMENS DES VERWALTUNGSRATES DER
ORTSGEMEINDE SCHMERIKON

Der Präsident: Thomas Kuster

Die Ratsschreiberin: Evi Wenk

Anhang 1

Baurechtsvertrag

Selbständiges und dauerndes Baurecht

zulasten **Grundstück Nr. 1249**

zugunsten **Wespe Transport AG**

Der Eigentümer des Grundstücks Nr. 1249, derzeit

Ortsgemeinde Schmerikon, mit Sitz in Schmerikon/SG, Hauptstrasse 2, 8716 Schmerikon, vertreten durch den Verwaltungsrat und dieser durch den Präsidenten Kuster Thomas, in Schmerikon SG und die Ratsschreiberin Wenk-Fischer Eva, in Schmerikon SG

(in diesem Vertrag Eigentümer/Baurechtsgeber genannt)

räumt

Wespe Transport AG

mit Sitz in Schmerikon/SG (Firmennummer CH-320.3.029.812-5), Allmeindstrasse 23, 8716 Schmerikon, vertreten durch die Kollektivzeichnungsberechtigten Marty Edy, geb. 30.01.1952, von Steinen SZ, Rosenweg 1, 8725 Ernetschwil und Jäggi Roland, geb. 17.04.1959, von Madiswil/BE, Trinserstrasse 17b, 7015 Tamins

(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. 1249

Plan Nr. 13, Plan Nr. 14, Härti, 8716 Schmerikon
37'332 m², Gebäude, offene Bestockung, Weidwald, geschlossene Bestockung, fliessendes Gewässer, übrige humusierete Flächen, Gartenanlagen, Acker, Wiese, übrige befestigte Fläche (Plätze etc.), Strasse
Dreifamilienhaus Vers.-Nr. 54
Restaurant/Schopf Vers.-Nr. 55
Mutationsnr. 927, 04.06.2009 Beleg 151

Erwerbstitel

Unvordenklicher Besitz 14.08.1956 Beleg J/0298
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
15.07.2009 Beleg 217, ID 210

Vereinbarung betreffend Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes
15.07.2009 Beleg 217, ID 211

Kaufrecht an Teilfläche bis 15.07.2019, zugunsten Robert Wälti ROWA AG, mit Sitz in Rapperswil-Jona SG
15.07.2009 Beleg 217, ID 212

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. D3016
17.08.2004 Beleg 183, ID 07/0121

Last: Selbständiges und dauerndes Recht für Bauten und Anlagen an 2'359 m² bis 15.07.2059
verselbständigt als Grundstück Nr. D3017
15.07.2009 Beleg 217, ID 08/0055

Grundpfandrechte

Keine

1. Inhalt

Der Berechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen sowie allfälliger behördlicher Ausnahmegewilligungen auf der baurechtsbelasteten Fläche des Grundstückes Nr. 1249 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 der baurechtsbelasteten Grundstücksfläche darf vom Berechtigten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach seinem Belieben genutzt werden.
Die Baurechtsbauten, die Anlagen sowie der unüberbaute Boden der Baurechtsfläche 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 Grundstückes Nr. 1249 im Ausmass von ca. 5'827 m² sind 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. 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. m 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 m², somit für ca. 5'827 m², CHF 46'616.-- zu bezahlen.

Der Baurechtszins berechnet sich in Prozenten des vom Baurechtsgeber festgelegten Landwerts. Als Berechnungsbasis gelten als Landwert bei Vertragsabschluss CHF 200.00 pro m² und ein Satz von 4 %.

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 31.12.2009.

Die Höhe von CHF 8.00 pro m² 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. 2). 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.m verbindlich festzulegen.

7. Sicherung des Baurechtszinses

Zur Sicherung des Baurechtszinses bestellt der Berechtigte zugunsten der Ortsgemeinde Schmerikon und zulasten des Baurechtsgrundstückes Nr. _____ eine Grundpfandverschreibung als Maximalpfandrecht im Sinne von Art. 794 Abs. 2 ZGB im Betrage von Fr. *75'000.-- (Franken fünfundsiebzigtausend) 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. 1249 und D

Vereinbarung betr. Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes

Sofern der Eigentümer keine Wiederherstellung des Originalzustandes auf Kosten der Berechtigten verlangt, gilt folgendes:

Für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörenden Anlagen ist der Berechtigte mit jenem Betrag zu entschädigen, der 80% des Verkehrswerts des Baurechtes 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

häftig 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. 1249 und

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, sofern sich die Vertragsparteien nicht einigen können, durch ein Schiedsgericht zu erfolgen.

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 spätestens bis 31.12.2012 zu erfolgen, vorbehältlich nachstehender Genehmigungen und Bewilligungen (vergl. Ziffer 11 Bst. n).

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) 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.

e) Dienstbarkeiten und Grundlasten

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

f) 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)

g) 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.

h) Erschliessungskosten/Perimeterbeiträge

Sämtliche Erschliessungskosten für Kanalisation, Elektrisch, Wasserzinsen, Kehrichtabfuhrgebühren, Versicherungsprämien usw. sowie sämtliche Anschlussgebühren und Perimeterbeiträge für die im Zusammenhang stehenden Baurechtsbauten bezahlt der Berechtigte.

i) Durchleitungsrechte

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

j) 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.

k) 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.

l) Kaufsrecht

Der Eigentümer des Grundstück Nr. 1249, derzeit

Ortsgemeinde Schmerikon, mit Sitz in Schmerikon/SG, Hauptstrasse 2,
8716 Schmerikon

(nachfolgend „Eigentümer/Kaufsrechtsbelasteter genannt“)

räumt

Wespe Transport AG, mit Sitz in Schmerikon SG

(nachfolgend „Kaufsberechtigter“ genannt)

an der **mit dem Baurecht belasteten Grundstücksfläche** folgendes **nicht übertragbare Kaufsrecht** gemäss Art. 216 ff. OR ein:

- Dieses Recht wird auf 10 Jahre ab Datum der Vertragsunterzeichnung vereinbart und ist auf diese Dauer im Grundbuch vorzumerken.
- Die Ausübung dieses Kaufsrechtes kann frühestens nach 5 Jahren ab Datum der Vormerkung des Kaufsrechtes im Grundbuch erfolgen, jedoch längstens bis 10 Jahre nach der Vertragsunterzeichnung des Baurechtsvertrages.

- Der Kaufpreis beträgt **Fr. 200.— pro m²** (Franken zweihundert pro Quadratmeter). Dieser Preis 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 31.12.2009.
Der Kaufrechtsberechtigte übergibt dem Eigentümer anlässlich der Kaufrechtsausübung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank.
- 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.
- Aufgrund der summarischen Prüfung der dem Grundbuchverwalter vorgelegten Urkunden kann dieses Rechtsgeschäft ohne Verweisung an die Bewilligungsbehörde nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) im Grundbuch eingetragen werden.

- a) Der Kaufrechtsberechtigte gibt mit der Unterzeichnung dieses Vertrages die Erklärung ab, dass die vorliegende Einräumung des Kaufrechtes für die Wespe Transport AG, mit Sitz in Schmerikon SG und auf deren Rechnung erfolgt;
- b) der zu bestimmende Erwerbspreis und die allfällige Überbauung des Grundstückes ausschliesslich aus schweizerischen Mitteln finanziert werden;
- c) am Gesellschaftskapital keine Personen beteiligt sind, die im Sinne von Art. 5 BewG als Personen im Ausland gelten;
- d) ihm keine Darlehen oder Kredite von einer Person im Ausland im Sinn von Art. 5 BewG gewährt sind oder demnächst gewährt werden;
- e) der Kaufrechtsberechtigte auch nicht treuhänderisch für Personen im Ausland im Sinn von Art. 5 BewG handelt;
- f) er über die zivil- und strafrechtlichen Folgen einer falschen Erklärung informiert wurde.

Nach Art. 29 BewG gelten unter anderem folgende Strafbestimmungen:

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 Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft.

Wer fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben macht, wird mit Busse bis zu 50 000 Franken bestraft.

- Die Frage der Bewilligungspflicht nach BewG ist im Zeitpunkt der Ausübung des Kaufrechtes neu zu prüfen.

Dieses Kaufrecht ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:

Auf Nr. 1249

Kaufrecht an Teilfläche auf 10 Jahre zugunsten Wespe Transport AG, mit Sitz in Schmerikon SG

m) **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.

n) 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 amtlichen 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 bis 31.12.2012 diese Bewilligungen sowie Genehmigungen nicht eingeholt werden, so kann der Baurechtsnehmer den Vertrag trotzdem per 01.01.2013 erfüllen, oder ohne jede Kostenfolge davon zurücktreten. Die angefallenen amtlichen Kosten hat in diesem Falle der Baurechtsgeber zu bezahlen.

o) 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.

p) Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Aufgrund der summarischen Prüfung der dem Grundbuchverwalter vorgelegten Urkunden kann dieses Rechtsgeschäft ohne Verweisung an die Bewilligungsbehörde nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) im Grundbuch eingetragen werden.

- b) Der Baurechtsnehmer gibt mit der Unterzeichnung dieses Vertrages die Erklärung ab, dass die vorliegende Einräumung des Baurechtes für die Wespe Transport AG, mit Sitz in Schmerikon SG und auf deren Rechnung erfolgt;
- b) der zu bestimmende Baurechtszins und die allfällige Überbauung des Grundstückes ausschliesslich aus schweizerischen Mitteln finanziert werden;
- q) am Gesellschaftskapital keine Personen beteiligt sind, die im Sinne von Art. 5 BewG als Personen im Ausland gelten;
- r) ihm keine Darlehen oder Kredite von einer Person im Ausland im Sinn von Art. 5 BewG gewährt sind oder demnächst gewährt werden;
- e) der Baurechtsnehmer auch nicht treuhänderisch für Personen im Ausland im Sinn von Art. 5 BewG handelt;
- f) er über die zivil- und strafrechtlichen Folgen einer falschen Erklärung informiert wurde.

Nach Art. 29 BewG gelten unter anderem folgende Strafbestimmungen:

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 Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft. Wer fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben macht, wird mit Busse bis zu 50 000 Franken bestraft.

q) 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.

r) 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 11 Bst. n Abs. 1
2. Die rechtskräftige Baubewilligung für das Projekt der Berechtigten gemäss Ziffer. 11 Bst. n Abs. 2
3. Vorliegen der Mutationsurkunde bei der Grundbucheintragung gemäss Ziffer 2 Abs. 3
4. Aufnahme des Baurechtsgrundstückes im Grundbuch gemäss Ziffer 2 Abs. 2

8716 Schmerikon,

Der Eigentümer des baurechts-
belasteten Grundstückes Nr. 1249
und Kaufrechtsbelastete

Der Baurechts- und Kaufrechts-
berechtigte

Wespe Transport AG

Ortsgemeinde Schmerikon
Namens des Verwaltungsrates
Der Präsident:

Thomas Kuster

Die Ratsschreiberin:

Eva Wenk

Oeffentliche Beurkundung

Dieser Baurechtsvertrag mit der Vereinbarung betr. Heimfallentschädigung und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes sowie dem Kaufrecht, ist von den Vertragsparteien unter Verzicht auf das Vorlesen gelesen worden. Sie haben den Inhalt der Urkunde genehmigt und die Urkunde samt dem Situationsplan unterzeichnet. Vertrag sowie Mutationsplan enthalten den mitgeteilten Parteiwillen.

8716 Schmerikon,

Die Grundbuchverwalterin
Franziska Arnold

Anhang 2

Kaufsvertrag

Ortsgemeinde Schmerikon, mit Sitz in Schmerikon/SG, Hauptstrasse 2, 8716 Schmerikon, vertreten durch den Verwaltungsrat und dieser durch den Präsidenten Kuster Thomas, in Schmerikon SG und die Ratsschreiberin Wenk-Fischer Eva, in Schmerikon SG
(im Vertrag als Verkäufer/Kaufrechtsbelasteter genannt)

räumt hiermit

Wespe Transport AG

mit Sitz in Schmerikon/SG (Firmennummer CH-320.3.029.812-5), Allmeindstrasse 23, 8716 Schmerikon, vertreten durch die Kollektivzeichnungsberechtigten Marty Edy, geb. 30.01.1952, von Steinen SZ, Rosenweg 1, 8725 Ernetschwil und Jäggi Roland, geb. 17.04.1959, von Madiswil/BE, Trinserstrasse 17b, 7015 Tamins
(im Vertrag als Käufer/Kaufrechtsberechtigter genannt)

an der **mit dem Baurecht belasteten Grundstücksfläche von 5'758 m²**, folgendes **nicht übertragbare Kaufrecht** im Sinne von Art. 216 ff. OR ein:

Beschreibung des Kaufobjektes (Baurechtsbelastete Fläche von 5'758 m²)

Liegenschaft Nr. 404

Plan Nr. 14, Härti, 8716 Schmerikon
6'239 m², Gebäude, Acker, Wiese, Strasse, übrige befestigte Flächen (Plätze etc.), übrige humusierete Flächen
LKW-Waschanlage mit Tankstelle, im BR, s.SP07/0120 Vers.-Nr. 1409
Mutationsnr. 927, 04.06.2009 Beleg 151

Erwerbstitel

Unvordenklicher Besitz 14.08.1956 Beleg J/0298
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
04.06.2009 Beleg 152, ID 27

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Selbständiges und dauerndes Recht für Gewerbe- und Industriebauten an 5758 m² bis 31.12.2054

verselbständigt als Grundstück Nr. D3016

17.08.2004 Beleg 183

04.06.2009 Beleg 152, ID 07/0120

Last: Durchleitungsrecht für Werkleitungen

zugunsten Grundstück Nr. D3016

11.10.2004 Beleg 274, ID 07/0123

Grundpfandrechte

Keine

I. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt **Fr. 200.— pro m²** (Franken zweihundert pro Quadratmeter).

Dieser Preis 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 31.12.2009.

Der Berechtigte übergibt dem Eigentümer anlässlich der Kaufrechtsausübung ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank.

II. Kaufbestimmungen

1. Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für den Käufer findet mit der Grundbucheintragung statt.
2. Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung durch den Verkäufer hat nach Bezahlung des Kaufpreises zu erfolgen.
3. Die Parteien vereinbaren, dass die mit dieser Begründung des Kaufrechtes 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 Kaufrechtsberechtigte steuerpflichtig ist (Art. 242 Abs. 1 StG), die Veranlagungsverfügung deshalb allein und vollumfänglich dem Kaufrechtsberechtigten zu eröffnen ist, der Kaufrechtsbelastete 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).
4. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zulasten des Verkäufers. Der Steueranspruch entsteht mit der Eintragung dieses Rechtsgeschäftes im Grundbuch (vgl. Art. 133 Abs. 3 i.V.m. Art. 131 Abs. 1 StG).
Nach Art. 212 StG werden Ausgleichszinsen berechnet:
 - zugunsten des Steuerpflichtigen auf allen Zahlungen, die er aufgrund einer vorläufigen Rechnung bis zur Schlussrechnung geleistet hat;
 - zulasten des Steuerpflichtigen auf dem veranlagten Steuerbetrag ab dem 90. Tag nach dem Entstehen des Steueranspruchs (Grundbucheintrag).Die Parteien haben Kenntnis davon, dass dem Staat für die Grundstückgewinnsteuer einschliesslich Ausgleichszinsen am Kaufgrundstück ein gesetzliches Pfandrecht zusteht, das allen eingetragenen Grundpfandrechten vorgeht (vgl. Art. 227 StG und Art. 167 Abs. 2 Ziff. 5 EGzZGB). Der Käufer haftet somit während drei Jahren seit dem Eigentumserwerb mit dem Grundstück für die fällige Grundstückgewinnsteuer.
5. Der Käufer erklärt hiermit, von der Urkundsperson gehörig über die rechtlichen Folgen des gesetzlichen Pfandrechts und die möglichen Sicherstellungsmassnahmen für die Grundstückgewinnsteuer belehrt worden zu sein. Trotzdem verzichtet er hiermit ausdrücklich auf deren Sicherstellung.

6. Die Vertragsparteien nehmen über die das Kaufgrundstück betreffenden Abgaben (Grundsteuern etc.) per Besitzeserwerb eine separate Abrechnung vor.
7. Der Verkäufer erklärt, dass auf dem Kaufgrundstück kein Pachtverhältnis lastet.
8. Die Frage der Bewilligungspflicht nach BewG ist im Zeitpunkt der Ausübung des Kaufrechts neu zu prüfen.
9. Die Gewährleistung bezüglich der Bodenbeschaffenheit wird seitens des Verkäufers im gesetzlich zulässigen Rahmen ausgeschlossen (vgl. Art. 197 ff., 219 OR). Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmung bekannt.
10. Die Parteien haben Kenntnis davon, dass nicht alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus dem Grundbuch hervorgehen. Ob für das Kaufobjekt solche bestehen, ist insbesondere aus den entsprechenden Plänen, Verordnungen oder Verfügungen ersichtlich (Zonen- und Überbauungspläne, Strassenplan, Schutzverordnung usw.). Die Vertragsparteien haben Kenntnis, dass neben den erwähnten gesetzlichen Pfandrechten allenfalls weitere gesetzliche Grundpfandrechte geltend gemacht werden können. Die Abklärung, ob allenfalls ausstehende Forderungen bestehen, ist allein Sache des Käufers. Die Vertragsparteien bestätigen, dass sie durch die Urkundsperson über die Tragweite dieser Bestimmung orientiert worden sind und dass sie einen Auszug aus den einschlägigen Gesetzesbestimmungen über die gesetzlichen Grundpfandrechte erhalten haben. Der Verkäufer sichert dem Käufer zu, dass keine öffentlich-rechtlichen Abgaben (inklusive Anschlussgebühren), 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.
12. Mit Beschluss der Bürgerversammlung vom 20. November 2009 ist dem Verwaltungsrat der Ortsgemeinde Schmerikon die Kompetenz zum Abschluss dieses Kaufvertrages erteilt worden.

III. Kaufrechtsbestimmungen

1. Dieses Kaufrecht an 5'758 m² wird auf 10 Jahre ab Datum der Vertragsunterzeichnung vereinbart und ist auf diese Dauer im Grundbuch vorzumerken. Der Mutationsplan in der Beilage bildet einen Bestandteil dieses Vertrages.
2. Das Kaufrecht ist nicht übertragbar.
3. Die Ausübung dieses Kaufrechtes kann frühestens nach 5 Jahren ab Datum der Vormerkung des Kaufrechtes im Grundbuch erfolgen, jedoch längstens bis 10 Jahre nach der Vertragsunterzeichnung des Kaufrechtsvertrages.
4. Dieses Recht ist gegenüber dem Eigentümer mit eingeschriebenem Brief geltend zu machen. Dem Grundbuchamt soll eine Kopie der Ausübungserklärung zugestellt werden.
5. Die mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden amtlichen Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes tragen die Parteien je zur Hälfte.
6. Für die Einräumung des Kaufrechtes ist seitens des Kaufrechtsberechtigten keine Entschädigung oder Anzahlung zu leisten.
7. Aufgrund der summarischen Prüfung der dem Grundbuchverwalter vorgelegten Urkunden kann dieses Rechtsgeschäft ohne Verweisung an die Bewilligungsbehörde nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) im Grundbuch eingetragen werden.
 - a) Der Kaufrechtsberechtigte gibt mit der Unterzeichnung dieses Vertrages die Erklärung ab, dass die vorliegende Einräumung des Kaufrechtes für die Wespe Transport AG, mit Sitz in Schmerikon SG und auf deren Rechnung erfolgt;
 - b) der zu bestimmende Erwerbspreis und die allfällige Überbauung des Grundstückes

- ausschliesslich aus schweizerischen Mitteln finanziert werden;
- c) am Gesellschaftskapital keine Personen beteiligt sind, die im Sinne von Art. 5 BewG als Personen im Ausland gelten;
 - d) ihm keine Darlehen oder Kredite von einer Person im Ausland im Sinn von Art. 5 BewG gewährt sind oder demnächst gewährt werden;
 - e) der Kaufrechtsberechtigte auch nicht treuhänderisch für Personen im Ausland im Sinn von Art. 5 BewG handelt;
 - f) er über die zivil- und strafrechtlichen Folgen einer falschen Erklärung informiert wurde.

Nach Art. 29 BewG gelten unter anderem folgende Strafbestimmungen:

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 Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft.

Wer fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben macht, wird mit Busse bis zu 50 000 Franken bestraft.

8. Der Belastete verpflichtet sich, während der Kaufrechtsdauer auf Belastungen wie Pfandrechtsserrichtungen, obligatorische oder dingliche Verpflichtungen, Unterlassungen usw. die das Eigentum oder die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Bereich erschweren oder verhindern, zu verzichten.
9. Mit der Unterzeichnung dieses Kaufrechtsvertrages wird der Käufer vom Verkäufer zu den für die Bewilligungsverfahren notwendigen Abklärungen und Eingaben an die Amtsstellen etc. ermächtigt.
10. Mit Beschluss der Bürgerversammlung vom 20. November 2009 ist dem Verwaltungsrat der Ortsgemeinde Schmerikon die Kompetenz zum Abschluss dieses Kaufrechtsvertrages erteilt worden.
11. Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Kopie mit der Eintragsbescheinigung des Grundbuchamtes.
12. **Anmeldung**
Dieses Kaufsrecht wird hiermit wie folgt zur Vormerkung im Grundbuch der Gemeinde Schmerikon angemeldet.

Auf Nr. 404

Kaufsrecht an Teilfläche auf 10 Jahre zugunsten Wespe Transport AG, mit Sitz in Schmerikon SG

8716 Schmerikon,

Die Kaufrechtsbelastete

Ortsgemeinde Schmerikon
Namens des Verwaltungsrates
Der Präsident:

Thomas Kuster

Die Ratsschreiberin:

Eva Wenk

Der Kaufrechtsberechtigte

Wespe Transport AG

Oeffentliche Beurkundung

Dieser Kaufrechtsvertrag ist von den Vertragsparteien selbst gelesen worden. Sie haben den Inhalt der Urkunde genehmigt und die Urkunde samt dem Mutationsplan unterzeichnet. Vertrag sowie Mutationsplan enthalten den mitgeteilten Parteiwillen.

8716 Schmerikon,

Die Grundbuchverwalterin
Franziska Arnold

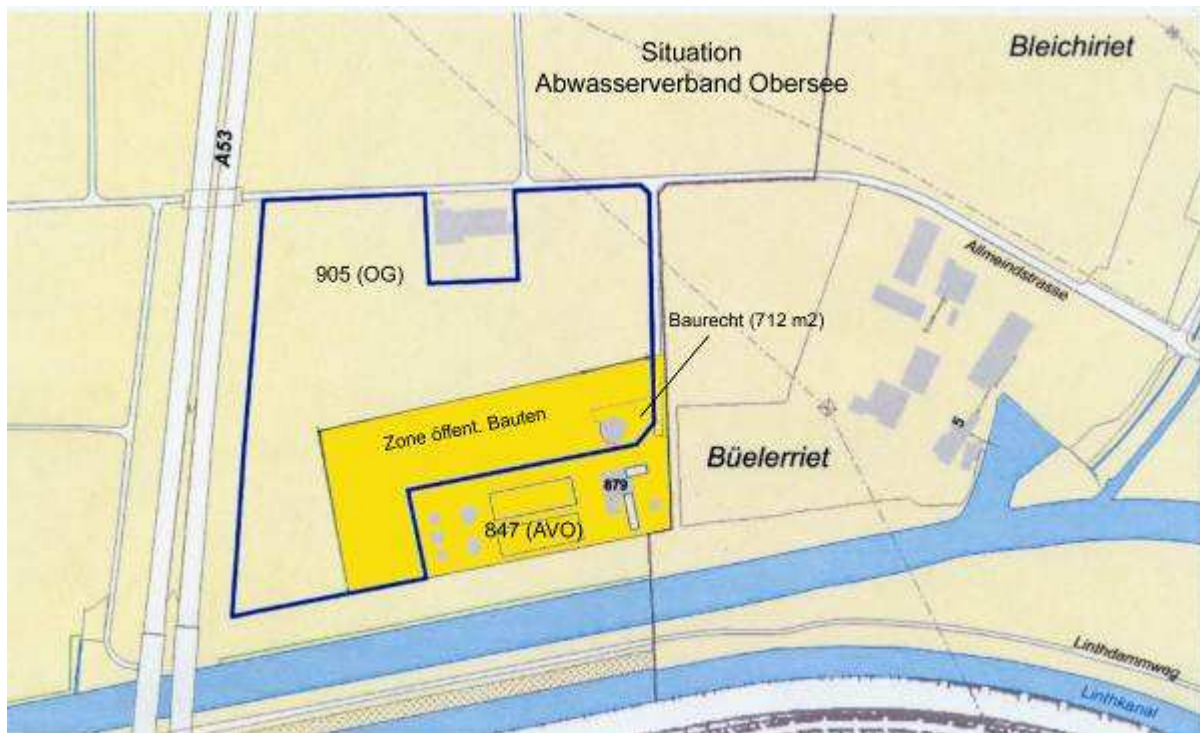
Gutachten und Anträge

des Verwaltungsrates der Ortsgemeinde Schmerikon an die ausserordentliche
Bürgerversammlung vom 20. November 2009 betreffend

Verkauf von ca. 2'462 m² Land ab Parzelle 905 (grosse Allmeind) an den Abwasserverband Obersee.

Ausgangslage

Der Abwasserverband Obersee (AVO) wurde 1972 von 3 Gemeinden mit dem Ziel gegründet, gemeinsam eine Reinigungsanlage im Gebiet grosse Allmeind zu betreiben. Die Anlage wurde auf der Parzelle 847, welche mit 8'156 m² im Besitz des Abwasserverbandes ist, erstellt. Der AVO entwickelte sich stetig weiter und im Lauf der Jahre stiessen weitere Mitglieder zum Verband, letztmals Tuggen 2003. Heute sind insgesamt 7 Gemeinden angeschlossen und entsprechend stiegen auch die Mengen an zu reinigendem Abwasser.



Dies führte dazu, dass bereits 1987 ein Ausbau notwendig wurde. Die Ortsgemeinde stellte dazu mit einem Baurechtsvertrag 712 m² Land für die Erstellung eines Schlamm-Stapelbehälters zur Verfügung. Seit längerer Zeit war aber bekannt, dass ein weiterer Ausbau der Anlage notwendig werden würde. So gelangte der AVO 1989, und ein zweites Mal 1995, mit dem Gesuch für Landerwerb an die Ortsgemeinde. Der damalige Verwaltungsrat stand den Vorhaben jeweils positiv gegenüber und stellte in Aussicht, bei einer konkreten Anfrage die Abgabe von zusätzlichem Land zu diskutieren.

Aufgrund der gesetzlichen Vorschriften und der immer knapper werdenden Kapazitäten der Anlage ist ein Ausbau unumgänglich geworden und demzufolge wurden die seinerzeitigen Anfragen konkret. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 17 Mio. Franken und das Bauvorhaben soll, nach Zustimmung aller Verbandsgemeinden, 2010/2011 in Angriff genommen werden. Das Bauprojekt benötigt zusätzliche Landflächen und deshalb stellte die Betriebskommission im Frühjahr 2009 das Gesuch um Erwerb von rund 1'750 m² Land ab Parzelle 905.

Erwägungen

Die Notwendigkeit eines Ausbaus der Abwasserreinigungsanlage ist unbestritten und von ganz wesentlichem öffentlichem Interesse.

Der Verwaltungsrat ist der Meinung, dass die Ortsgemeinde mit der Bereitstellung von Land einen wichtigen Beitrag für die Allgemeinheit leisten kann und soll. Da die geplante Baute teilweise auf Land des AVO und teilweise auf dem neu zu erwerbenden Land zu stehen kommt, erachtet er einen Baurechtsvertrag als problematisch, weil das Gebäude auf Land von zwei verschiedenen Besitzern platziert würde. Es darf davon ausgegangen werden, dass die ARA noch mindestens während 25 Jahren am jetzigen Standort verbleibt und deshalb erscheint es sinnvoll, einheitliche Besitzverhältnisse zu schaffen und die gesamte Fläche, inklusive des Baurechtes von 1987, dem AVO als Eigentum zu übergeben.

Die benötigte Fläche liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und kann demzufolge nicht anderweitig genutzt werden. In den letzten Jahren wurden in Schmerikon und Rapperswil-Jona keine Parzellen dieser Zone verkauft und so fehlen entsprechende Vergleichszahlen. Der Verwaltungsrat erachtet den ausgehandelten Kaufpreis von Fr. 50.00 pro m² als angemessen, er entspricht der letzten Schätzung des Grundstückes von 1999. Im Kaufvertrag soll auch ein Rück-, resp. Vorkaufsrecht zugunsten der Ortsgemeinde aufgenommen werden.

Der Verwaltungsrat empfiehlt Ihnen deshalb, dem Verkauf von 1'750 m² und 712 m² der Baurechtsfläche zuzustimmen.

Anträge

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

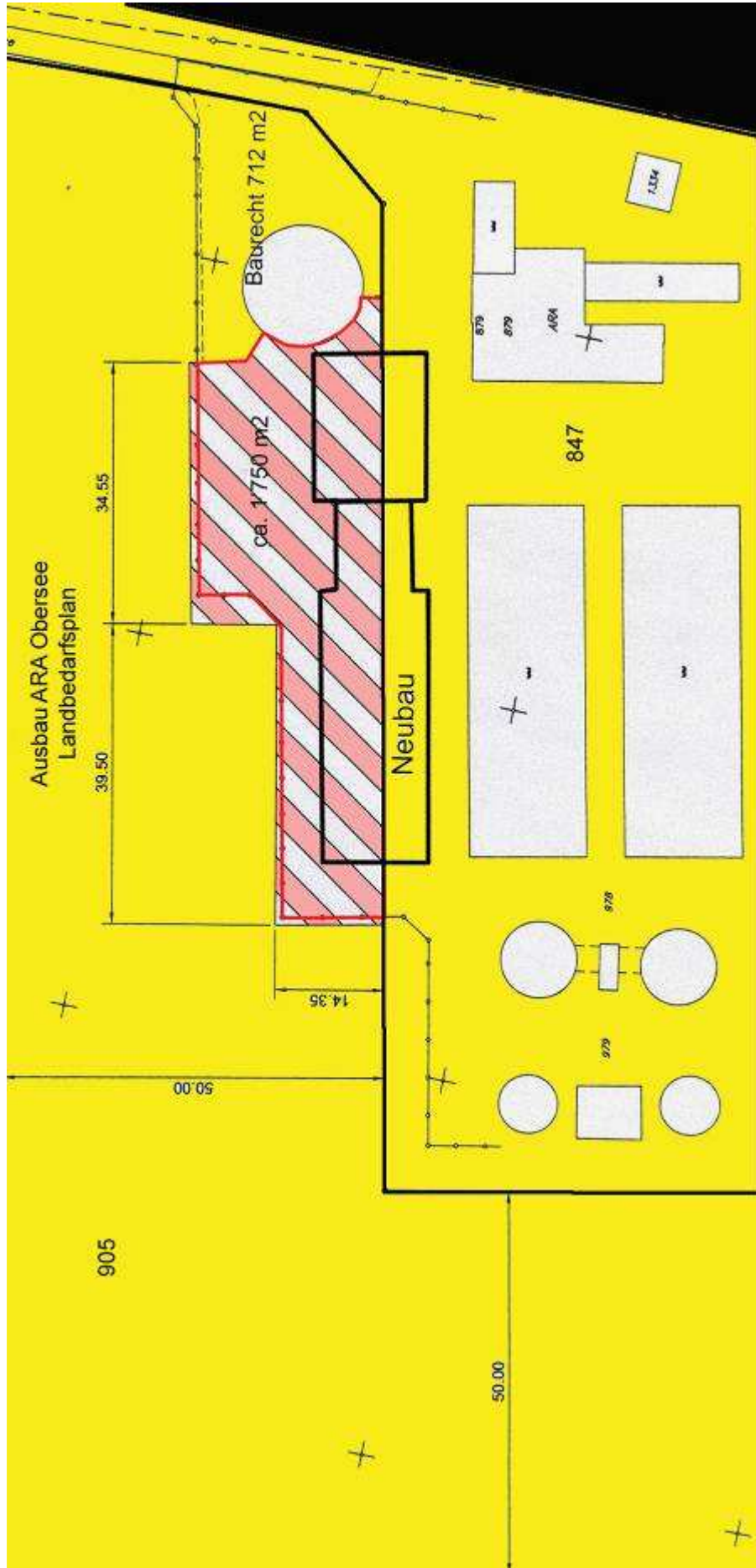
- 1. Der Verwaltungsrat wird ermächtigt, mit dem Abwasserverband Obersee (AVO) einen Kaufvertrag über ca. 1'750 m² Land ab Parzelle 905 zum Preis von Fr. 50.00 pro m² abzuschliessen.**
- 2. Der Baurechtsvertrag von 1987 über 712 m² wird aufgehoben und der Verwaltungsrat ermächtigt, über diese Fläche einen Kaufvertrag zu einem Preis von Fr. 50.00 pro m² abzuschliessen.**

Schmerikon, 20. November 2009

NAMENS DES VERWALTUNGSRATES DER
ORTSGEMEINDE SCHMERIKON

Der Präsident: Thomas Kuster

Die Ratsschreiberin: Evi Wenk



Gutachten und Antrag

des Verwaltungsrates der Ortsgemeinde Schmerikon an die ausserordentliche
Bürgerversammlung vom 20. November 2009 betreffend

Kredit über 150'000 Franken für die weitere Planung zur Überbauung des Herbag-Areals (Parzelle 488).

Ausgangslage

2005 kaufte die Ortsgemeinde die Parzelle 488 (Herbag-Areal) mit einer Gesamtfläche von rund 40'000 m². Dies im Hinblick auf eine langfristige Substanzerhaltung der Ortsgemeinde. Der Kauf war auch eine sehr gute Gelegenheit zur Arrondierung der Hafen- und Seeanlagen.

Das Gebiet soll nach aktuellem Richtplanentwurf mittelfristig in die Wohnzone W3 resp. Wohn- und Gewerbezone (WG3) ausgeschieden werden.

Gemäss Kaufvertrag wurden verschiedene Mietverhältnisse übernommen, welche teilweise Laufzeiten bis 31.12.2011 mit 5-jährigen Verlängerungsoptionen beinhalten. Es ist somit klar, dass eine Umnutzung (heute Industriezone) möglicherweise erst ab 2017 ins Auge gefasst werden kann. Trotz dieses langen Zeithorizontes ist der Verwaltungsrat der Meinung, dass die Planung frühzeitig an die Hand genommen werden sollte, da ein Projekt dieser Grössenordnung erfahrungsgemäss eine sehr lange Vorlaufzeit benötigt.

In einem ersten Schritt wurden drei Architekturbüros beauftragt, im Rahmen eines Studienauftrages Ideen zu liefern, wie das Gelände künftig überbaut und genutzt werden könnte.

Die eingereichten Arbeiten wurden vom Verwaltungsrat mit Unterstützung der Herren Thomas Matta (dipl. Architekt ETH, HSR Rapperswil) und Massimo Fontana (Landschaftsarchitekt HTL BSLA, HSR Rapperswil) begutachtet. Anschliessend hatte die Gesamtbevölkerung von Schmerikon die Möglichkeit, mittels eines Fragebogens Stellung zu nehmen und Wünsche einzubringen.



In einem nächsten Schritt gilt es nun, den Rahmen etwas auszudehnen und das gesamte Umfeld des Grundstückes mit einzubeziehen. Dies soll, zusammen mit der Politischen Gemeinde unter Beizug von Fachleuten geschehen. Dazu wird ein Wettbewerb für eine städtebauliche Studie unter 4-5 Teams ausgeschrieben. Der Verwaltungsrat sieht vor, die Büros in einer Präqualifikation auszuwählen und am Wettbewerb teilnehmen zu lassen. Die Jury besteht aus Mitgliedern des Verwaltungsrates und des Gemeinderates sowie Fachjuroren im

Bereich Hochbau- und Landschaftsarchitektur. In der Jury sollte auch ein Fachmann des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) Einsitz nehmen.
Das Resultat dieser Phase ist ein Masterplan, welcher die Leitplanken für den Gestaltungsplan und den eigentlichen Projektwettbewerb bildet.

Die geschätzten Kosten ergeben sich aus den Entschädigungen der Wettbewerbsteilnehmer (ca. 120'000 Fr.), der Jurierung (ca. 20'000 Fr. Sitzungsgelder, Fachjuryhonorare) und Nebenkosten (ca. 10'000 für Pläne, Kopien).

Erwägungen des Verwaltungsrates

Die Überbauung des Herbag-Areals ist ein sehr grosses Projekt, welches nicht losgelöst vom Umfeld betrachtet und bearbeitet werden kann. Es erscheint wichtig, alle Betroffenen in Gemeinde und Kanton frühzeitig einzubinden und saubere Grundlagen für die weitere Planung zu erarbeiten. Angesichts des möglichen Investitionsvolumens einer Überbauung mit über 100 Wohneinheiten sind die Kosten für diese ersten Schritte absolut vertretbar. Der Verwaltungsrat empfiehlt Ihnen deshalb, den beantragten Planungskredit zu bewilligen.

Antrag

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

Für die weitere Planung über Parzelle 488 (Herbag-Areal) sei ein Kredit von 150'000.00 Franken zu bewilligen.

Schmerikon, 20. November 2009

NAMENS DES VERWALTUNGSRATES DER
ORTSGEMEINDE SCHMERIKON

Der Präsident: Thomas Kuster

Die Ratsschreiberin: Evi Wenk

Gutachten und Antrag

des Verwaltungsrates der Ortsgemeinde Schmerikon an die ausserordentliche
Bürgerversammlung vom 20. November 2009 betreffend

Weiteres Vorgehen Sanierung Eisenbrücke über den Aabach.

Ausgangslage

Nachdem der Zustand der Eisenfachwerkbrücke über den Aabach schon längere Zeit als bedenklich eingestuft wurde, liess der Verwaltungsrat 2003 ein Ingenieurgutachten erstellen, welches feststellte, dass die besorgniserregende Situation zu beheben sei und sich eine Sanierung der hundertjährigen Brücke nicht mehr lohne. Im Bericht wurde empfohlen, das zulässige Gesamtgewicht auf 3 t zu reduzieren und eine neue Brückenverbindung zu erstellen. Als Sofortmassnahme verfügte das Polizeikommando im Oktober 2003 auf Antrag des Verwaltungsrates die entsprechende Gewichtsbeschränkung.

Am 6. November 2003 wurde der Verwaltungsrat mit Bürgerbeschluss beauftragt, die Planung und Ausführung einer neuen Brückenverbindung sofort an die Hand zu nehmen und der Bürgerschaft einen Baukredit vorzulegen.

Um die beträchtlichen Kosten zu reduzieren versuchte der Verwaltungsart, die Genietruppen in das Projekt einzubinden. Da dies nicht gelang, wurde an der Bürgerversammlung vom 11. März 2005 ein Neubauprojekt vorgelegt. Der VR empfahl, dieses abzulehnen, weil er das Kosten/Nutzenverhältnis als ungünstig erachtete und für ihn die Notwendigkeit einer befahrbaren Brücke mit 15 t nicht gegeben war. Er war der Meinung, dass die bestehende Brücke bei Einhaltung der Gewichtslimite ihren Dienst noch einige Jahre erfüllen würde.

Die Bürgerschaft hiess jedoch den Kredit von 110'000 Franken gut und der Verwaltungsrat liess darauf das Projekt ausarbeiten. Dieses wurde aber vom kantonalen Tiefbauamt nicht bewilligt, weil das für die Hochwassersicherheit notwendige Freibord von 1 m nicht eingehalten war.

Eine Anpassung wäre nur mit beträchtlichen Mehrkosten möglich gewesen (neue Widerlager, Sohlenabsenkung, Strassenanpassung etc.). Nachdem in dieser Zeit die 2. Etappe der Aabachsanie rung ins Auge gefasst wurde und die SBB planten, den Ausbau der Strecke Uznach-Schmerikon auf 2 Spuren an die Hand zu nehmen, wollte der VR abwarten, um mögliche Synergien mit diesen Projekten nutzen zu können. Zudem konkretisierten sich damals auch die Ideen, eine Entlastungsstrasse aus dem unteren Gaster mit Anbindung an die A53 zu bauen.

Leider konnte in den letzten Jahren bei keinem dieser Projekte eine Entwicklung in Richtung Ausführung festgestellt werden. So teilten die SBB im April 2009 mit, dass der Ausbau der Bahnlinie für sie in den nächsten 10 Jahren keine Priorität hat. Daraufhin wurde nochmals eine Zustandsaufnahme gemacht. Diese riet mit aller Dringlichkeit davon ab, die Brücke weiterhin mit Motorfahrzeugen zu befahren. Da die Gewichtsbeschränkung auf 3 t leider des öfters nicht eingehalten wurde, sah sich der Verwaltungsrat gezwungen, eine Gewichtsbeschränkung auf 1 t, verbunden mit Absperrpfosten in der Fahrbahnmitte zu erwirken.

Nachdem 2005 einem Neubau mit Kosten von 110'000 Franken zugestimmt wurde, das Projekt aber nicht bewilligungsfähig war und bei einem Neubau mit wesentlich höheren Kosten zu rechnen ist, hat die Bürgerschaft über das weitere Vorgehen zu befinden und gegebenenfalls einen neuen Kredit zu genehmigen.

Als Entscheidungshilfe liess der Verwaltungsrat durch das Ingenieurbüro Fitze Kostenschätzungen aufgrund von Richtofferten, sowohl für eine reine Fussgängerbrücke, wie auch für eine befahrbare Brücke erarbeiten. Grundlage waren die Vorgaben des kantonalen Tiefbauamtes sowie die hydraulischen Berechnungen, welche durch das Büro Oeplan GmbH geliefert wurden.

Es wurden Normbrücken ohne Trottoir (gemäss SIA-Norm 261) in Betracht gezogen. Die Variante befahrbare Brücke hat eine Strassenbreite von 2x3 m und eine Spannweite von 20 m. Die alten Widerlager werden nur auf die Höhekote eines 100-jährigen Hochwassers abgebrochen und zwischen den alten und den neuen erfolgt eine Hinterfüllung. Ohne Kernbohrungen ist eine verlässliche Aussage, ob Pfählungen notwendig sind nicht möglich. In der Skizze sind beide Varianten aufgeführt, bei der Kostenschätzung ist diese Position berücksichtigt.

Kostenschätzungen

Position	Fuss- und Radwegbrücke	Strassenbrücke
1. Vorbereitung	16'000	30'000
Baugrundsondierung	-----	13'000
Rodungsarbeiten	4'000	5'000
Abbruch alter Überbau	10'000	10'000
Abbruch Widerlager bis HQ100	2'000	2'000
2. Unterbau	82'500	170'000
Pfählungen	-----	50'000
Aushub, Wasserhaltung, Hinterfüllung	54'000	55'000
Betonarbeiten	27'000	50'000
Brückenlager	1'500	15'000
3. Überbau	84'000	211'000
Lehrgerüst/Stahlkonstruktion	31'000	24'000
Schalung	7'500	14'000
Beton	5'000	30'000
Armierung	5'000	68'000
Fahrbahnübergänge	500	25'000
Brückenabdichtung, Beläge	13'000	19'000
Brückengeländer	22'000	31'000
4. Strassenanpassung	15'000	35'000
5. Anteil Installation	13'000	23'000
Total Baukosten	210'500	469'000
Unvorhergesehenes (7%)	15'130	34'556
6. Technische Kosten	29'000	52'000
Total Erstellungskosten exkl. MwSt.	254'630	555'556
MwSt. (8%)	20'370	44'444
Total Erstellungskosten inkl. 8% MwSt.	275'000	600'000

Stellungnahme des Verwaltungsrates

Nach wie vor ist der Verwaltungsrat der Meinung, dass die Notwendigkeit einer befahrbaren Brücke in diesem Gebiet nicht gegeben ist. Für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wird sie nicht benötigt, sie wird als illegale Abkürzung benutzt und dient im Moment einem Landwirt als unwesentlich kürzere Zufahrt zum bewirtschafteten Land in der grossen Allmeind. Alternative Routen sind vorhanden, bei denen weder Fahrkosten noch erhöhter Zeitaufwand wesentlich ins Gewicht fallen. Die geschätzten Kosten von 600'000 Franken erscheinen angesichts dieser Überlegungen einfach zu hoch.

Nach Meinung des Verwaltungsrates ist es absolut zu vertreten, mit einem Entscheid solange zuzuwarten, bis die folgenden Rahmenbedingungen klar sind:

- Projektierung und Ausführung der zweiten Etappe Sanierung Aabach: Innerhalb dieses Projektes werden die Bachbetтанpassungen ohnehin vorgenommen und müssten nicht durch die Ortsgemeinde finanziert werden.
- Ausbau der Bahnverbindung Uznach – Schmerikon: Im Rahmen eines Bahnausbaus auf 2 Fahrspuren (SBB oder Stadtbahn) könnten beim Brückenneubau wesentliche Synergien mit den SBB genützt werden.
- Anbindung unterer Gaster an die A53: Falls diese realisiert werden sollte, wird sie eine Brücke über den Aabach beinhalten und es stellt sich dann die Frage, ob innerhalb von knapp 200 m zwei befahrbare Übergänge angeboten werden sollen.

Wenn eines der ersten beiden Projekte spruchreif wird, kann der Neubau einer befahrbaren Brücke nochmals in Erwägung gezogen werden. Wenn aber die Entlastungsstrasse aus dem Gaster aktuell wird, ist die Brücke nicht mehr notwendig und die Aabachquerung wird durch den Kanton finanziert.

Analoge Überlegungen gelten auch für die Fussgängerbrücke. Durch die Sperrung für Motorfahrzeuge ist die heutige Brücke als Fussgängerübergang noch 5–10 Jahre absolut genügend. Bei einer Konkretisierung der erwähnten Projekte kann auch über einen Neubau nochmals diskutiert werden.

Der Verwaltungsrat ist ganz klar der Meinung, dass eine befahrbare Brücke an dieser Stelle nicht notwendig, ihr Nutzen nicht ausgewiesen und die Kosten für einen Neubau unverhältnismässig hoch sind.

Er empfiehlt Ihnen deshalb, einen Neubau erst bei Vorliegen von klar definierten Rahmenbedingungen in Erwägung zu ziehen.

Antrag

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

Die Projektierung einer neuen Brücke über den Aabach sei bis auf weiteres zurückzustellen.

Schmerikon, 20. November 2009

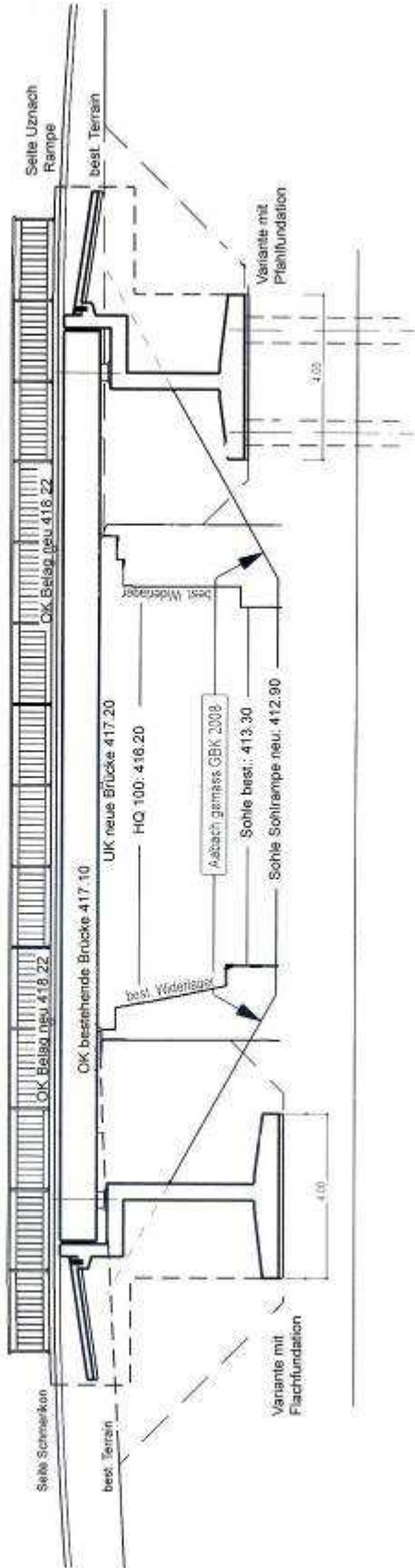
NAMENS DES VERWALTUNGSRATES DER
ORTSGEMEINDE SCHMERIKON

Der Präsident: Thomas Kuster

Die Ratsschreiberin: Evi Wenk

Befahrbare Strassenbrücke (SIA 261)

Längsschnitt 1:50



Grundriss 1:50

