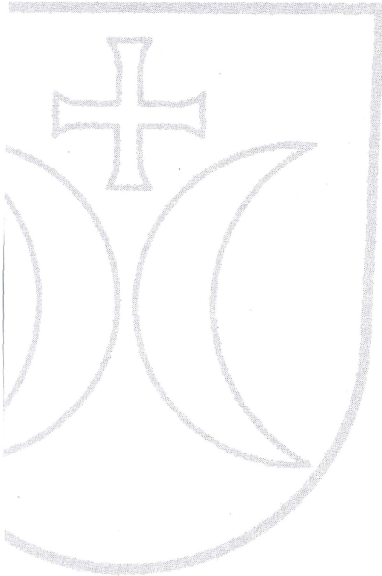




ORTSGEMEINDE
SCHMERIKON



Traktanden:

1. Gutachten und Antrag:
Abschluss eines Baurechtsvertrages mit der Firma Wespe Bau AG
über 2'496 m² Land ab Parzelle 1249 im Industriegebiet Härti
2. Abnahme der Abrechnung zum Studienauftrag Herbag-Areal
3. Abnahme der Abrechnung zum Neubau Bootshallen 4/5
4. Gutachten und Antrag:
Brand Herbag-Areal, weiteres Vorgehen
5. Informationen des Verwaltungsrates
6. Allgemeine Umfrage

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

DER VERWALTUNGSRAT

Ausserordentliche Bürgerversammlung

Freitag, 18. November 2011, 20.00 Uhr
Hotel Seehof, Schmerikon

Gutachten und Antrag

des Verwaltungsrates der Ortsgemeinde Schmerikon an die ausserordentliche
Bürgerversammlung vom 18. November 2011 betreffend

Abschluss eines Baurechtsvertrages mit der Firma Wespe Bau AG
über 2'496 m² Land ab Parzelle 1249 im Industriegebiet Härti

Ausgangslage

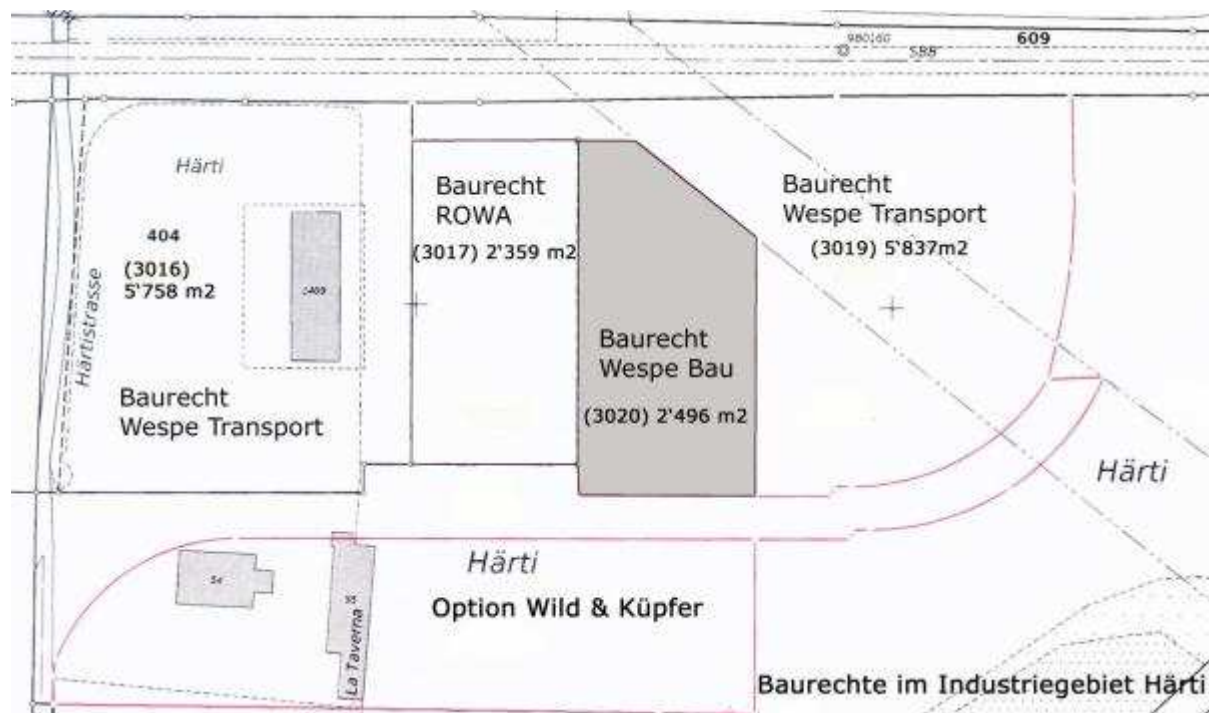
Die Firma Wespe Bau AG ist eine in Schmerikon stark verwurzelte Unternehmung, welche heute, bereits in dritter Generation, von den Brüdern Urs und Enzo Wespe geführt wird. Sie ist über unser Dorf hinaus als seriöse Firma im Hoch- und Tiefbau bekannt. Das Team besteht aus 12 langjährigen und motivierten Mitarbeitern und (derzeit) einem Lehrling.

Die Wespe Bau AG hat ihren Werkhof im Seefeld, inmitten von Wohnbauten und einem Gebiet, welches heute aus raumplanerischer Sicht nicht mehr durch Gewerbe belegt werden sollte. Zudem wurden die Platzverhältnisse an diesem Standort in den letzten Jahren immer knapper und es musste eine zusätzliche Fläche auf dem Herbag-Areal gemietet werden.

Die Nutzung verschiedener Grundstücke ist für den Betrieb jedoch mühsam und unproduktiv. Deshalb suchte die Firma nach einem ihren Bedürfnissen entsprechenden Grundstück für einen Werkhof, welches ausserhalb des Siedlungsgebietes, aber innerhalb des Dorfes Schmerikon liegt. Damit könnte das Land im Zentrum für Wohnbauten genutzt werden.

Geschäftsführer Urs Wespe gelangte darum 2010 mit dem Gesuch an die Ortsgemeinde, im Industriegebiet Härti 2-3'000 m² zur Erstellung eines Werkhofes zu erwerben.

Verwaltungsrat und die Wespe Bau AG einigten sich, der Bürgerschaft einen Baurechtsvertrag vorzulegen, welcher –dem Wunsch der Firma entsprechend– ein Kaufsrecht nach sechs Jahren beinhaltet und einen Kompromiss der gegenseitigen Wünsche darstellt.



Erwägungen des Verwaltungsrates

Die Firma Wespe Bau AG ist eine traditionelle und im Dorf stark verwurzelte Firma, welche von Ortsbürgern seriös und erfolgreich geführt wird.

Der Verwaltungsrat hat Verständnis, dass sie –auch aus Platzgründen– den Werkhof grosszügiger und vom Dorfzentrum entfernt an der Peripherie ansiedeln möchte.

Ebenfalls Verständnis bringt er für den Wunsch auf, einen Vertrag abzuschliessen, welcher – 6 Jahre nach Grundbucheintrag– die Möglichkeit eines Kaufes des Baurechtsgrundstückes einschliesst.

Er begrüsst das Vorhaben, im Dorf durch die Aufhebung des Lagerplatzes die Möglichkeit für Wohnraum zu schaffen und empfiehlt Ihnen, dem vorliegenden Baurechtsvertrag zuzustimmen.

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

Folgende wichtige Punkte seien kurz erläutert:

1. Inhalt

Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen kann der Baurechtsnehmer Bauten und Anlagen erstellen und als Eigentum beibehalten.

2. Umfang

2'496 m² ab Parzelle 1249 (Ausmass 33'925 m²).

3. Dauer

Das Baurecht erstreckt sich über 50 Jahre ab Datum Grundbucheintrag.

5. Baurechtszins

Fr. 8.00 pro m², bei 2'496 m² also 19'968.00 Franken pro Jahr. Berechnungsbasis: 4.0% des Landwertes (Fr. 200.00 pro m²).

8. Heimfall

Wird das Baurecht nicht verlängert, fallen die Bauten und Anlagen dem Eigentümer heim. Die Entschädigung beträgt 80% des Verkehrswertes. Falls der Eigentümer keine Verwendung für die Bauten und Anlagen hat, kann er die Wiederherstellung des Originalzustandes auf Kosten des Baurechtsnehmers verlangen.

11a) Besitzesantritt

Dieser erfolgt mit dem Grundbucheintrag. Die Abgabe der Grundbuchanmeldung durch den Eigentümer hat bis spätestens 31. Dezember 2012 zu erfolgen.

11i) Erschliessungskosten/Perimeterbeiträge

Für den „Perimeter zum Aabach“ sind die Kosten pro rata per Grundbucheintrag des Baurechtes fällig.

11m) Kausfrecht

Vereinbart auf 10 Jahre ab Vertragsunterzeichnung, frühestens jedoch ausübbar ab 6 Jahren nach Grundbucheintrag des Vertrages. Schriftliche Wahrnehmung des Rechtes bis spätestens ein Jahr vor Ablauf der Frist.

11o) Zustimmungsvorbehalte

Kann bis zum 31.12.2012 keine rechtsgültige Baubewilligung erteilt werden, so kann der Baurechtsnehmer den Vertrag trotzdem per 01.01.2013 erfüllen, oder ohne Kostenfolge davon zurücktreten.

Anhang

Baurechtsvertrag

Selbständiges und dauerndes Baurecht

zulasten Grundstück Nr. 1249

zugunsten Wespe Bau AG, mit Sitz in Schmerikon/SG

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 Bau AG, mit Sitz in Schmerikon/SG, Firmennummer CH-320.3.028.708-1, Hauptstrasse 79, 8716 Schmerikon, vertreten durch den Einzelzeichnungsberechtigten Wespe Urs, geboren 31.08.1965, von Schmerikon/SG, Goldbergweg 11, 8716 Schmerikon

(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

Liegenschaft Nr. 1249

Plan Nr. 13, Plan Nr. 14, Härti, 8716 Schmerikon
33'925 m², Gebäude, offene Bestockung, Weidwald, geschlossene Bestockung, fliessendes Gewässer, übrige humusierete Flächen, Acker, Wiese, übrige befestigte Fläche (Plätze etc.), Strasse Dreifamilienhaus Vers.-Nr. 54
Restaurant/Schopf Vers.-Nr. 55
Mutationsnr. 953, 25.01.2011 Beleg 33

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 dem baurechtsbelasteten Grundstück Nr. 1249 im Umfang des Baurechtes (siehe Ziffer 2), 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 Grundstücks Nr. 1249 im Ausmass von 2'496 m² ist im beiliegenden Situationsplan, der einen Bestandteil dieses Vertrages bildet, gelb bemalt.

Das Baurecht ist als selbständiges und dauerndes Recht gemäss Art. 779 Abs. 3 ZGB als Grundstück Nr. D3020 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.

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. n) dieses Vertrages anrufen. Keiner Genehmigung des Eigentümers unterliegt der Erwerb des Baurechtes bei Erbgang, Erteilung und Zwangsvollstreckung.

5. Baurechtszins

Der Berechtigte hat während der ganzen Dauer des Baurechtes einen Baurechtszins von jährlich CHF 8.00 pro m², also bei 2'496 m² somit CHF 19'968.00 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 4.0%.

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 31.08.2011 mit 99.4 Punkten (Basis Dezember 2010 mit 100 Punkten).

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 inner 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. n verbindlich festzulegen.

7. **Sicherung des Baurechtszinses**

Zur Sicherung des Baurechtszinses bestellt der Berechtigte zugunsten der Ortsgemeinde Schmerikon und zulasten des Baurechtsgrundstückes Nr. D3020 eine Grundpfandverschreibung als Maximalpfandrecht im Sinne von Art. 794 Abs. 2 ZGB im Betrage von Fr. 50'000.-- (Franken fünfzigtausendnullhundert) an 1. Pfandstelle, ohne Kapitalvorgang.

8. **Ordentlicher Heimfall**

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

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

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:

Auf Nr. 1249 und Nr. D3020

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 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 Nr. 1249 und Nr. D3020

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 bis spätestens 31. Dezember 2012 zu erfolgen, vorbehältlich der Erfüllung sämtlicher Vertragsvorbehalte (siehe Ziffer 11 Bst. o und t).

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, Kehrichtabfuhrgebühren, Versicherungsprämien usw. sowie sämtliche Anschlussgebühren und Perimeterbeiträge für die im Zusammenhang stehenden Baurechtsbauten bezahlt der Berechtigte. Die Zufahrt zum Baurechtsgrundstück ist gewährleistet.

Die Parteien erklären, die Bedeutung der Anmerkung „Perimeter zum Aabach“ zu kennen. Die entsprechenden Kosten sind pro rata temporis ab Datum des Grundbucheintrages vom Baurechtsnehmer zu bezahlen.

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 Baurechtsgrundstück unentgeltlich zu nutzen. Allfällige aus der Nutzung anfallende Zinsen gehen an den Eigentümer.

l) Haftung

Der Berechtigte haftet für alle Schäden, für welche der Eigentümer einzustehen hat, sofern sie mit der Ausübung des Baurechtes unmittelbar im Zusammenhang stehen. Der Berechtigte ist verpflichtet, sich gegen die Risiken angemessen zu versichern und eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen. Dieser soll für alle aus dem Bestehen und dem Betrieb der Baurechtsanlage sich ergebenden Schadenfälle (insbesondere Umweltverschmutzungen z.B. Grundwasser etc.) genügend Deckung bieten. Der Baurechtsnehmer gewährt dem Baurechtsgeber jederzeitiges Ueberprüfungsrecht beim Versicherer.

Wird der Eigentümer in Haftpflichtfällen von einem Dritten belangt, so hat ihn der Baurechtsnehmer in vollem Umfang schadlos zu halten.

m) Kaufrecht

Der Eigentümer des Grundstück Nr. 1249, derzeit

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

räumt der

Wespe Bau AG, mit Sitz in Schmerikon/SG

an der **mit dem Baurecht belasteten Grundstücksfläche** folgendes **nicht übertragbare Kaufrecht** 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 6 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. August des Vorjahres geltende Index. Als Basis gilt der Indexstand vom Dezember 2010 mit 100 Punkten.

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 Kaufsrecht entfällt.

- Das Kaufsrecht 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 Kaufsrechtes ist seitens des Kaufsrechtsberechtigten 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 der vorliegende Einräumung des Kaufrechtes für die Wespe Bau AG, mit Sitz in Schmerikon 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; 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 Franken 50 000.-- bestraft.

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

Dieses Kaufrecht ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:

Auf Nr. 1249

Kaufrecht an Teilfläche auf 10 Jahre zugunsten Wespe Bau AG, in Schmerikon/SG

n) 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.

o) 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. 6 Bst. d bzw. gemäss Anhang Ziffer 4.2 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.

Der Baurechtsnehmer beabsichtigt, auf dem Baurechtsgrundstück eine neue Werkhalle zu erstellen. Kann bis zum 31. Dezember 2012 seitens der Behörde keine rechtskräftige Baubewilligung erteilt werden, so kann der Baurechtsnehmer den Vertrag trotzdem per 01. Januar 2013 erfüllen oder ohne Kostenfolge davon zurücktreten. Die angefallenen amtlichen Kosten hat in diesem Falle der Baurechtsnehmer zu bezahlen.

p) Salvatorische Klausel

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

q) Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Der Baurechtsnehmer erklärt hiermit ausdrücklich, dass die baurechtsbelastete Grundstücksfläche Nr. 1249 zum Zweck der 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 und zu mindestens zwei Dritteln für die Ausübung der wirtschaftlichen Tätigkeit dieses Unternehmens genutzt wird. Der Baurechtsnehmer verfügt noch nicht über eine rechtskräftige Baubewilligung der Gemeinde Schmerikon.

Dem Baurechtsnehmer ist bekannt, dass das Horten von Bauland, auch wenn es nicht einer Wohnzone, sondern in einer Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Industriezone liegt, als verbotene Kapitalanlage gilt.

Der Baurechtsgeber räumt dem Baurechtsnehmer das Recht ein, auf der Liegenschaft Nr. 1249 ein dem Baureglement und den örtlichen Bauvorschriften entsprechendes Baugesuch dem Bausekretariat Schmerikon einzureichen.

Der Baurechtsnehmer bestätigt, dass die auf dem Betriebsgrundstück allenfalls zu erstellende Wohnung betriebsnotwendig ist, d.h. eine ständige oder fast ständige Anwesenheit in der Nähe des Betriebes unabdingbar ist und diese Wohnung auch nur einer solchen Person (z.B. Betriebsleiter, Techniker) zur Verfügung gestellt wird.

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 Franken 50 000.-- bestraft.

- r) 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.
- s) Vertragsausfertigung
Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Kopie mit Eintragungsbescheinigung des Grundbuchamtes.
- t) Vorbehalte
In Bezug auf die Eintragung dieses Rechtsgeschäftes im Grundbuch bleiben vorbehalten:
1. Die Zustimmung der Bürger der Ortsgemeinde Schmerikon gemäss Ziffer 11 Bst. o Abs. 1
 2. Die Aufnahme des Baurechtsgrundstückes im Grundbuch gemäss Ziffer 2

8716 Schmerikon,

Der Eigentümer des baurechtsbelasteten Grundstückes Nr. 1249

Ortsgemeinde Schmerikon
Namens des Verwaltungsrates
Der Präsident

Thomas Kuster

Die Ratsschreiberin

Eva Wenk

Der Baurechtsnehmer

Wespe Bau AG

Urs Wespe

Angaben der jur. Person mit EDV-Handelsregisterauszug überprüft.

Oeffentliche Beurkundung

Dieser Baurechtsvertrag mit der Vereinbarung betr. Heimfallentschädigung und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes sowie dem Kaufsrecht, 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 Situationsplan enthalten den mitgeteilten Parteiwillen.

8716 Schmerikon,

Die Grundbuchverwalterin

Franziska Arnold

Gutachten und Antrag

des Verwaltungsrates der Ortsgemeinde Schmerikon an die ausserordentliche
Bürgerversammlung vom 18. November 2011 betreffend

Abnahme der Abrechnung zum Studienauftrag Herbag-Areal

Am 20. November 2009 bewilligte die Bürgerschaft einen Kredit von 150'000 Franken für die weitere Planung einer Überbauung des Herbag-Areals.

Im Frühsommer 2010 wurde dazu unter vier renommierten Architekturbüros ein Studienauftrag ausgeschrieben. Er sollte die Grundlagen für den anschliessenden Gestaltungsplan zur Einleitung des Teilzonenplan-Änderungsverfahrens sowie der Projektierung liefern. Organisiert wurde der Wettbewerb durch das Raumplanungsbüro Remund+Kuster, Pfäffikon und als Bauherrenbegleitung fungierte Thomas Matta vom Institut für Raumplanung der Hochschule für Technik in Rapperswil.

In Zusammenarbeit mit der Jury wurden die Vorgaben erarbeitet und dabei zeigte es sich, dass die zusätzlich von den Teams geforderten Leistungen mit der vorgegebenen Entschädigung keinesfalls abgegolten werden konnten und demzufolge erhöht werden mussten. Dies zog auch höhere Kosten für die Wettbewerbsbegleitung nach sich.

Angesichts des grossen Volumens dieses Projektes und der langen Phase des Umzonungs-, respektive Bewilligungsverfahrens erschien es jedoch notwendig, diese Mehrkosten und damit eine erhebliche Kreditüberschreitung in Kauf zu nehmen. Um diese aber möglichst tief zu halten entschied der Verwaltungsrat, statt der ursprünglich fünf vorgesehenen Architektenteams nur noch deren vier einzuladen.

Die beteiligten Teams investierten sehr viel Arbeit und Engagement in ihre Arbeiten, die abgelieferten Studien waren von hoher Qualität und wurden den gestellten Ansprüchen vollumfänglich gerecht. Sie zeigten unterschiedliche, aber höchst interessante Ansätze zur Lösung der gestellten Aufgabe. Die Jury verzichtete auf eine Rangierung der Beiträge, aber sie empfahl die Studie des Teams Nahako Hara und Zeno Vogel zur Weiterbearbeitung. Diese Planner setzten die Vorgabe einer etappenweisen Transformierung des Industriegebietes in eine Wohnlandschaft unter Erhalt von identitätsstiftenden Merkmalen am besten um.

Im Januar 2011 wurden die Arbeiten im Hirzen ausgestellt und die Bevölkerung konnte sich dabei selber ein Bild davon machen, in welche Richtung die weitere Planung angedacht ist.

Abrechnung

Position	Kredit 20.11.2009	Abrechnung	Differenz
Entschädigung Teams	75'000.00	120'000.00	+45'000.00
Wettbewerb/Begleitung	45'000.00	62'807.90	+17'807.90
Jurierung	20'000.00	16'265.20	-3'734.80
Nebenkosten	10'000.00	7'714.40	-2'285.60
Total	150'000.00	206'787.50	56'787.50
			+38%

Antrag

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

Die Abrechnung zum Studienauftrag Herbag-Areal mit einem Kostenüberschreitung von Fr. 56'787.50 sei zu genehmigen.

Schmerikon, 18. November 2011

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 18. November 2011 betreffend

Abnahme der Abrechnung zum Neubau Bootshallen 4/5

An der Bürgerversammlung vom 12. März 2010 sprachen sich die Teilnehmer grossmehrheitlich dafür aus, die Bootshallen 4/5 nicht zu sanieren, sondern neu zu bauen. Dafür wurde ein Kredit von 2 Millionen Franken gesprochen.

Die Arbeiten wurden im Winter 2010/2011 ausgeführt und konnten im Frühling 3 Wochen vor dem Termin abgeschlossen werden. Die beauftragten Unternehmungen arbeiteten allesamt äusserst speditiv und präzise.

Im Laufe der Projektierungs- und Bauphase wurde entschieden, verschiedene Zusatzaufträge zu vergeben, welche nicht in der Kostenschätzung enthalten waren.

So wurde ein Waschplatz erstellt, wo die Boote während der Auswässerung gereinigt werden können und eine Betonröhre als Verbindung zum Hafen Rheinkies soll eine bessere Durchspülung ermöglichen. Es zeigte sich auch, dass die Mauern bei den Hallen 3/6 sanierungsbedürftig waren. Sie wurden für rund 50'000 Franken neu unterfangen und gesichert.

In der Halle 4 wurden 10 Lifte auf Gewichte von 5 anstelle von 3.5 Tonnen ausgelegt und 2 haben eine Tragkraft von 8 Tonnen.

Die Plätze in Halle 5 können neu Boote mit einem Gesamtgewicht von 3 anstatt 2 Tonnen aufnehmen.

Diese Mehrleistungen summierten sich auf gesamthaft rund 220'000 Franken, welche mit den vorgesehenen 150'000 Franken Reserve nur teilweise kompensiert werden konnten.

Dank sehr guter Submission und Arbeitsvergaben, vor allem im Bereich Wasserbau, konnte das Projekt aber trotz diesen ausgewiesenen Mehrleistungen innerhalb des bewilligten Kredites abgeschlossen werden.

Position 6 fasst Bodenuntersuchungen, Ingenieurleistungen, Umgebungsarbeiten, Bewilligungen, Gebühren, Versicherungen, Auswässerungskosten und Aufrichte zusammen.

Der Verwaltungsrat dankt allen beauftragten Unternehmungen und Planern für ihre ausgezeichnete Arbeit, die flexible Koordinationen bei den Schnittstellen zwischen den verschiedenen Arbeitsgattungen sowie die Termin- und Kosteneinhaltung und freut sich über ein rundum geglücktes Projekt.



Arbeitsgattung	Kostenschätzung	Mehrleistungen	Abrechnung
1. Tiefbau	688'000.00		737'440.10
Abbruch	53'000.00		
Wasserbau	635'000.00		
Waschplatz		31'848.20	
Hafendurchströmung		21'880.80	
Mauerunterfangungen		51'851.85	
2. Stahlbau	280'000.00		278'000.00
3. Zimmermann	115'000.00		114'209.85
Brandschutz		9'299.00	
4. Bootslifte	392'000.00		477'693.60
Halle 4	218'000.00		295'413.60
Halle 5	174'000.00		182'280.00
Gewichtserhöhung		85'162.00	
5. Energieversorgung	45'000.00		40'611.15
Elektroinstallationen		2'054.00	29'833.35
Sanitärarbeiten			10'777.80
6. Planungs- und Nebenkosten	180'000.00	21'375.45	202'154.15
7. Reserve	152'000.00		
8. Zwischentotal	1'852'000.00		1'850'108.85
9. Mehrwertsteuer	141'000.00		143'055.05
10. Total	1'993'000.00	223'471.30	1'993'163.90
Abweichung			163.90
			0.01%

Antrag

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

Die Abrechnung zum Neubau der Bootshallen 4/5 sei zu genehmigen.

Schmerikon, 18. November 2011

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 18. November 2011 betreffend

Brand Herbag-Areal, weiteres Vorgehen

Ausgangslage

In den frühen Morgenstunden des 15. September wurde die Halle 13 auf dem Herbag-Areal durch einen Brand vollständig zerstört. Insgesamt sind davon 7 Mieter betroffen, welchen die einzelnen Abteile als Lager vermietet waren. Es entstand ein Totalverlust an Mobilien und Einrichtungen.

Die jährlichen Nettomietzinsen beliefen sich auf 25'200 Franken pro Jahr.

Die Abbruch- und Entsorgungskosten werden durch die Gebäudeversicherungsanstalt (GVA) übernommen, die Entsorgung der Fahrhabe hingegen geht zu Lasten der Mieter.

Gemäss der Gebäudeversicherungsanstalt besass die Halle einen Zeitwert von 394'700 Franken (Neuwert 986'800). Bei einem Wiederaufbau wird der Zeitwert vergütet, andernfalls beträgt die Entschädigung rund 30'000 Franken.

Die Kostenschätzung für einen Wiederaufbau der Halle beläuft sich auf 504'500 Franken (+/- 15%). Sie geht von einer einfachen Lagerhalle auf der bestehenden Bodenplatte, ohne Heizung, mit einfacher Energieversorgung aus.

Erwägungen

Es ist geplant, ab 2017 das gesamte Areal sukzessive in eine Wohn/Gewerbezone überzuführen. Gemäss der 2010 vorgestellten Machbarkeitsstudie ist die 1. Bauetappe im Gebiet der abgebrannten Halle 13 vorgesehen.

Falls Planung und Projektierung ideal ablaufen, könnte eine neu gebaute Halle demnach lediglich rund 5 Jahre benützt werden. Die Investitionskosten für die Ortsgemeinde würden sich auf rund 110'500 Franken belaufen (504'000 abzüglich Anteil GVA). Dies ergäbe einen jährlichen Abschreibungsbedarf ohne Verzinsung von 22'100, welcher den bisherigen Mieteinnahmen von 25'200 Franken gegenüberstünde. Insgesamt könnte so ein Bruttoertrag von 3'100 Franken pro Jahr (ohne Berücksichtigung des Mietertrages der Freifläche) erwirtschaftet werden.

Der Verwaltungsrat ist der Meinung, dass sich ein Neubau für die relativ kurze Nutzungszeit nicht lohnt und auf die Versicherungsleistungen für einen Wiederaufbau zu verzichten sei.

Mit den 30'000 Franken kann die Fläche eingekiest und als Park-, respektive Lagerplatz zwischengenutzt werden.



Antrag

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

Die durch den Brand zerstörte Halle 13 auf dem Herbag-Areal sei nicht mehr aufzubauen.

Schmerikon, 18. November 2011

NAMENS DES VERWALTUNGSRATES DER
ORTSGEMEINDE SCHMERIKON

Der Präsident: Thomas Kuster

Die Ratsschreiberin: Evi Wenk