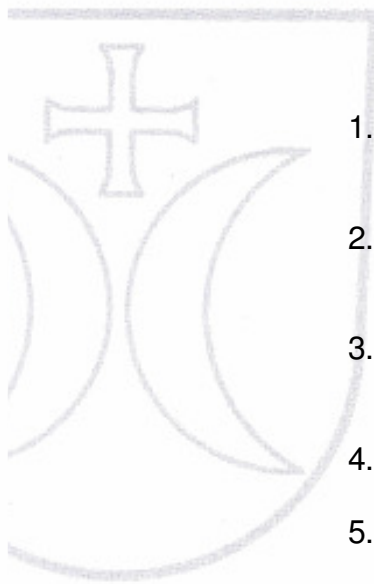




---

**Traktanden:**

- 
1. Gutachten und Antrag betreffend eines Zusatzkredites von 105'000 Franken für die Verlängerung der Haldenstrasse 3. Etappe
  2. Gutachten und Antrag betreffend Verkauf von 6 Baulandparzellen ab Grundstück Nr. 340 an der Haldenstrasse
  3. Gutachten und Antrag betreffend Abschluss eines Baurechtsvertrages mit der Firma CLART AG, Schmerikon auf Parzelle 1249 (Härti)
  4. Informationen des Verwaltungsrates
  5. Allgemeine Umfrage

Je ein Exemplar dieser Einladung wird jeder Haushaltung mit stimmberechtigten OrtsbürgerInnen zugestellt. Weitere Exemplare können im Büro an der Hauptstrasse 2 oder unter [www.ortsgemeinde-schmerikon.ch/Aktuelles](http://www.ortsgemeinde-schmerikon.ch/Aktuelles) bezogen werden.

Unterlagen und Pläne zu den einzelnen Geschäften liegen im Büro Hirzen auf (Einsicht nach Vereinbarung).

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

DER VERWALTUNGSRAT

---

## Ausserordentliche Bürgerversammlung

Donnerstag, 11. September 2008, 20.00 Uhr  
Hotel Seehof, Schmerikon

# Gutachten und Antrag

des Verwaltungsrates der Ortsgemeinde Schmerikon an die  
ausserordentliche Bürgerversammlung vom 11. September 2008 betreffend

---

## eines Zusatzkredites über 105'000 Franken für die Verlängerung der Haldenstrasse 3. Etappe.

---

### Ausgangslage

An der ausserordentlichen Bürgerversammlung vom 17. Juni 2005 genehmigte die Bürgerschaft einen Kredit von 245'000 Franken für die Erschliessung von insgesamt 12 Baulandparzellen auf dem Grundstück 340 an der Haldenstrasse. Obwohl damals erst 6 Parzellen als Wohnzone ausgeschieden waren, wurde die gesamte Strasse bis hin zum Waldrand projektiert und aufgelegt. Dieses Vorgehen erschien dem Verwaltungsrat die kostengünstigere Lösung als ein Bau in zwei Etappen. Zudem wäre damit mit weniger Einsprachen zu rechnen gewesen.

Das vom Gemeinderat bewilligte Projekt wies, bei einer Breite von 2 x 2.25 m, eine Strassenlänge von 182 m auf und am Ende war ein Wendehammer vorgesehen, geeignet für Lastwagen bis maximal 10 m Länge. Das Projekt wurde dem kantonalen Baudepartement zur Vorprüfung zugestellt, von diesem genehmigt und im Oktober 2005 öffentlich aufgelegt. Gegen das Baugesuch ging eine Einsprache ein, welche auch in einer Einigungsverhandlung nicht bereinigt werden konnte. Der Verwaltungsrat entschloss sich darauf, den Strassenbau zu etappieren und reichte im Februar 2006 ein entsprechendes Baugesuch ein, welches ohne Einsprachen bewilligt wurde. Die rund 90 m lange Strasse wurde anschliessend in kürzester Zeit erstellt und die eingezonten Parzellen konnten verkauft werden. Der Verwaltungsrat war sich bewusst, dass dieses Vorgehen einerseits mit beträchtlichen Mehrkosten verbunden war und andererseits der Kreis der möglichen Einsprecher für die letzte Etappe ausgedehnt wurde. Trotzdem war das gewählte Verfahren die einzig mögliche Variante, den Bürgerwillen innert nützlicher Frist umzusetzen.

Die Kosten für diese 2. Etappe (ausgeführt 2006) beliefen sich auf 195'841 Franken.

Nachdem die Teilzonenplanänderung Haldenstrasse am 24. Februar 2008 vom Volk angenommen wurde, reichte die Ortsgemeinde im Mai das Baugesuch für die 3. und letzte Etappe des Strassenbaus ein. Diese wurde vom Gemeinderat genehmigt und innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Somit ist das Projekt rechtsgültig und kann ausgeführt werden.

### Das Projekt

Das vom Ingenieurbüro Fitze, Schmerikon erarbeitete Projekt für die Verlängerung der Haldenstrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) orientiert sich an demjenigen von 2005. Das Teilstrassenstück weist eine Länge von 91 Metern bis zum Waldrand auf. Darin inbegriffen sind die erforderlichen Werkleitungen für die Bebauungen. Im Weiteren wird die Planung für die Erweiterung der Wasserversorgung West mitberücksichtigt.

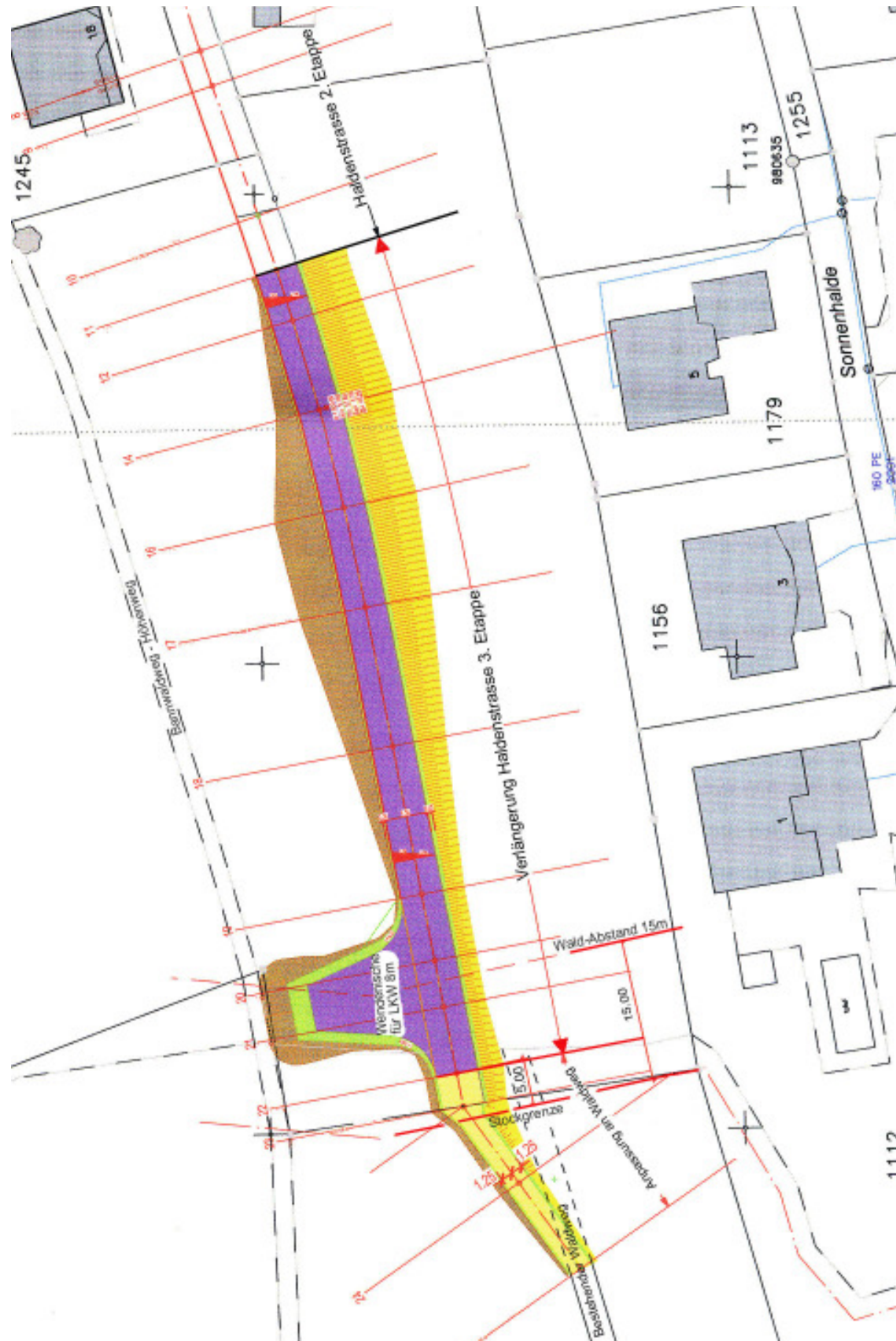
Ausbaugrössen:	
Länge	91 m
Fahrbahnbreite	2 x 2.25 m
Bankett südlich	50 cm
Bankett nördlich	30 cm
Minimales Quergefälle	2.5%

Die Linienführung wird durch die bestehende Haldenstrasse und den neuen Parzellierungsvorschlag bestimmt.

Die Fahrbahn weist eine Foundationsschicht von 50 cm (Kiessand I), eine Tragschicht von 7 cm (HMT 16L) und eine Deckschicht von 3 cm (AB 11L) auf. Die Bankette werden mit 10 cm Strassenkies ausgeführt. Die Randabschlüsse erfolgen mit Granit-Bord(talseitig) resp. mit Granit-Bundsteinen (bergseitig).

In Abweichung zum ursprünglichen Projekt wird auf den Wendehammer mit einer Überhöhung von rund 7 m verzichtet.

Der Verwaltungsrat ist aber der Meinung, dass dennoch eine Wendemöglichkeit geschaffen werden soll (z.B. für Kehrtrabfuhr). Das Projekt sieht deshalb am Strassenende eine Nische vor, welche nördlich eine Wendemöglichkeit für 8 m lange Fahrzeuge bietet. Die steilen Felsböschungen werden mit einem Maschendrahtzaun gesichert. Diese Lösung bietet –bei minimalem Landverschleiss– die erwünschte Wendemöglichkeit und ist auch optisch vertretbar. Am Ende der Strasse erfolgt eine Anpassung an den bestehenden Maschinen- und Waldweg.



## Kosten

Die Erstellungskosten setzen sich aus den Baukosten, den Projektierungskosten, den Nebenkosten und den Kosten für die Vermessung und Vermarkung zusammen. Dazu kommt der Zaun bei der Wendenische sowie der in der 2. Etappe noch nicht ausgeführte Deckbelag. Das ergibt (inklusive Mehrwertsteuer) 197'700 Franken. Zusammen mit der Abrechnung der 2. Etappe summiert sich das Gesamtwerk somit auf insgesamt 393'541 Franken. Davon sind die Kosten für die Parzellenerschliessungen sowie der 2005 bewilligte Kredit von 245'000 Franken abzuziehen. Es resultiert ein Kreditfehlbetrag von 105'000 Franken.

<b>3. Etappe Verlängerung Haldenstrasse</b>			
Kostenvoranschlag			
	Strasse	Kanalisation/ Werkleitungen	Total
Baukosten	120'770	26'930	147'700
Projekt und Bauleitung	8'000	4'500	12'500
Nebenkosten	800	400	1'200
Vermessung und Vermarkung	4'000	700	4'700
Zaun Wendenische	5'600		5'600
Deckschicht 2. Etappe			12'000
<b>Total brutto</b>	<b>139'170</b>	<b>32'530</b>	<b>183'700</b>
7.6% Mehrwertsteuer			14'000
Total 3. Etappe netto gemäss Kostenvoranschlag			<b>197'700</b>
Total 2. Etappe netto nach Abrechnung			195'841
Gesamttotal 2. und 3. Etappe netto			393'541
abzüglich Erschliessung Parzellen			43'541
abzüglich bewilligter Kredit 2005			245'000
<b>Zusatzkredit</b>			<b>105'000</b>

## Begründung der Mehrkosten

Die etappierte Ausführung zieht beträchtliche Mehrkosten nach sich:

<b>Mehrkosten gegenüber Projekt 2005</b>	
Einsprachen 2. Etappe	37'000
Baumeisterarbeiten für EW 2. Etappe	7'000
Bauteuerung 3. Etappe	16'000
Planungsaufwand, Bauleitung 3. Etappe	15'000
Baustelleneinrichtung 3. Etappe	15'000
Bewilligungen, Gebühren 3. Etappe	3'000
Geometer 3. Etappe	2'000
<b>Total</b>	<b>95'000</b>

- Projektänderungen und Anpassungen aufgrund der Einsprache summierten sich in der 2. Etappe auf ca. 37'000 Franken.
- Die Baumeisterarbeiten für das EW waren im KV von 2005 nicht enthalten.
- Die Bauteuerung gegenüber 2005 beträgt rund 8%.
- Das etappierte Vorgehen zieht einen Mehraufwand bei der Planung und Bauleitung von 15'000 Franken nach sich.
- Baustelleneinrichtung und Gebühren fallen für beide Etappen separat an.

Die Mehrkosten von 105'000 Franken sind somit begründet und nachvollziehbar. Der Verwaltungsrat schlägt Ihnen deshalb vor, zum Kredit über 245'000 Franken, bewilligt am 17.06.2005, einen zusätzlichen Betrag von 105'000 Franken zu genehmigen. Damit kann die Erschliessung des Baugebietes Haldenstrasse zügig abgeschlossen werden. Mit den durch den Verkauf der Bauparzellen generierten Mittel werden die künftigen Projekte der Ortsgemeinde (mit)finanziert.

### **Antrag:**

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

**Zur Erschliessung der restlichen Baulandparzellen ab Grundstück Nr. 340 im Umfang von ca. 4'700 m<sup>2</sup> sei für die 3. Etappe der Haldenstrasse ein Zusatzkredit von 105'000 Franken zu genehmigen.**

Schmerikon, 11. September 2008

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 11. September 2008 betreffend

---

## Verkauf von 6 Baulandparzellen ab Grundstück Nr. 340 an der Haldenstrasse

---

### Ausgangslage

An der ausserordentlichen Bürgerversammlung vom 27.11.1998 beschloss die Bürgerschaft, den Verkauf von rund 4'000 m<sup>2</sup> Land an der Haldenstrasse, der m<sup>2</sup>-Preis sollte dabei mindestens 500 Franken betragen. Im Frühjahr 2003 beantragte der Verwaltungsrat die Einzonung des restlichen Gebietes im Umfang von rund 9'000 m<sup>2</sup>. Nachdem jedoch in Schmerikon grössere Flächen eingezonten Landes noch nicht überbaut waren, bewilligte das Amt für Raumentwicklung lediglich eine etappierte Umzonung der gesamten in Frage kommenden Fläche in diesem Gebiet. Durch Bürgerbeschluss vom 17.06.2005 wurden rund 4'400 m<sup>2</sup> zum Verkauf freigegeben, der Preis sollte mindestens 750 Franken pro m<sup>2</sup> betragen.

Nachdem auch diese Parzellen innert kurzer Zeit überbaut wurden, reichte der Verwaltungsrat 2006 das Umzonungsgesuch für die 3. und letzte Etappe über rund 4'700 m<sup>2</sup> ein. Die Teilzonenplanänderung wurde durch den Gemeinderat am 27.03.2007 bewilligt und vom 03.05. bis 01.06.2007 öffentlich aufgelegt. Dagegen gingen zwei Einsprachen ein. In der Zeit vom 27.08. bis 25.09.2007 wurde die Teilzonenplanänderung dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses kam zustande und damit hatten die Stimmbürger am 24.02.2008 zu entscheiden. Das Referendum wurde abgelehnt. Anschliessend wurde der Teilzonenplan dem kantonalen Baudepartement zur Genehmigung vorgelegt. Dieses führte in seiner Stellungnahme unter anderem folgendes aus:

*„Im Rahmen der langen, umfangreichen Vorgeschichte wurde u.a. die Etappierung der Einzonung im Gebiet Haldenstrasse geregelt. Mit dem vorliegenden Teilzonenplan wird der westlichste Teil des im rechtskräftigen Zonenplan vom 07. Dezember 1998 ausgeschiedenen üGs der Bauzone zugeführt.“*

Die Genehmigung erfolgte am 9. Juni 2008.

Schmerikon hat sich in den letzten Jahren immer mehr in Richtung einer Wohngemeinde entwickelt. Die Gewerbe- und Industrieanteile nahmen ab und parallel dazu stieg die Nachfrage nach Baulandparzellen für Einfamilienhäuser. Nachdem die Landreserven seeabwärts und auf der Schwyzer Seite des Zürichsees zunehmend knapper werden, nimmt der Druck auf unser Dorf zu. Die attraktive Lage am See, die gute Erschliessung mit Autobahnanschluss und ein dichtes Netz des öffentlichen Verkehrs sowie eine gewisse Angst vor dauerndem Fluglärm in den Seegemeinden führen dazu, dass Schmerikon als Wohnort immer attraktiver wird.

An dieser Sachlage hat sich auch in den letzten 3 Jahren nichts geändert, wie es die nach wie vor vielen Anfragen von Baulandinteressenten deutlich zeigen.

Gemäss unserem Leitbild tragen wir Verantwortung für die Entwicklung unseres Dorfes. Wir haben uns die Aufgabe gestellt, durch Förderung des Wohnungsbaues ein massvolles Bevölkerungswachstum zu ermöglichen und Schmerikon als attraktive Wohngemeinde zu positionieren. Daneben haben wir durch eine aktive Bodenpolitik dafür zu sorgen, dass unser Landbesitz und damit unsere Substanz langfristig erhalten bleibt.

Die Ortsgemeinde hat in den letzten Jahren verschiedentlich Bauland verkauft. Diese Bodenabgänge konnten jedoch durch Investitionen und Landkäufe ausgeglichen werden. So wurden 1990 im Bürgital rund 35'000 m<sup>2</sup> Land erworben, im Jahre 2000 beteiligte sich die Ortsgemeinde an der Baugesellschaft Seefeld und 2005 wurde das Herbag-Areal mit rund 40'000 m<sup>2</sup> erworben. Durch diese Aktivitäten wurden die Landverkäufe Halden- und Rebhaldenstrasse sowie im Industriegebiet Härte mehr als kompensiert.

## Liegenschaftenveränderungen 1990 bis 2007

### Verkäufe

	Fläche m <sup>2</sup>	Bruttoerlös	m <sup>2</sup> -Preis	Vorgabe Bürgerschaft
Rebhaldenstrasse	7'869	2'070'350	263	220
Haldenstrasse 1. Etappe	4'127	2'587'380	627	500
Haldenstrasse 2. Etappe	4'424	3'849'500	870	750
<i>Haldenstrasse 3. Etappe</i>	<i>4'742</i>			
Wild&Küpfer	10'059	1'609'440	160	160
Haus Kreuzgasse	250	270'000	1'080	
Richard Koller	500	350'000	700	
Diverse	400	113'000	283	
<b>Total</b>	<b>32'371</b>	<b>10'849'670</b>		

### Käufe/Beteiligungen

	Fläche m <sup>2</sup>	Preis	m <sup>2</sup> -Preis
Liegenschaft Bürgital	35'000	950'000	27
Herbag-Areal	38'378	9'210'720	240
Baugesellschaft Seefeld	1'426	2'100'000	
SBB-Land am See	5'136	70'000	14
Haus Hirzen	570	450'000	789
<b>Total</b>	<b>80'510</b>	<b>12'780'720</b>	

**Landzuwachs**                      **48'139 m<sup>2</sup>**



## Veräusserung der Parzellen

Es stehen 6 Parzellen zwischen 711 und 1012 m<sup>2</sup> zur Verfügung, insgesamt also 4'742 m<sup>2</sup> effektives Bauland.

Wie schon bei den ersten beiden Etappen schlägt Ihnen der Verwaltungsrat vor, diese zu verkaufen und zwar aus folgenden Gründen:

- Für die aktuellen und geplanten bewilligten Projekte (Seeufergestaltung 1. und 2. Etappe, Ablösung Kredit Herbag-Areal) braucht es erhebliche Eigenmittel, welche nicht allein durch laufende Einnahmen erbracht werden können.
- Bauland in dieser Preislage ist im Baurecht eher schwierig zu veräussern und diese Form beinhaltet bei einem Heimfall aufgrund einer möglichen Insolvenz des Baurechtsnehmers und der teuren Bauten etwelche Risiken.
- Für diese Grundstücke an allerbesten Lage haben sich bis jetzt viele Interessenten gemeldet, welche alle einen Kauf bevorzugen.
- Damit die Verkaufsverhandlungen flexibel und effizient abgewickelt werden können, beantragt der Verwaltungsrat eine Ermächtigung für den Verkauf *aller* eingezonten Parzellen. Dabei soll der durchschnittliche m<sup>2</sup>-Preis mindestens 900.00 Franken betragen.

## Antrag:

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

**Der Verwaltungsrat wird ermächtigt, die 6 verbleibenden Parzellen an der Haldenstrasse ab Grundstück 340 mit insgesamt ca. 4'700 m<sup>2</sup> Grundfläche zu einem Preis zu verkaufen, welcher durchschnittlich mindestens 900 Franken pro m<sup>2</sup> betragen soll.**

Schmerikon, 11. September 2008

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 11. September 2008 betreffend

Abschluss eines Baurechtsvertrages mit der Firma CLART AG, Schmerikon auf  
Parzelle 1249 (Härti).

### Ausgangslage

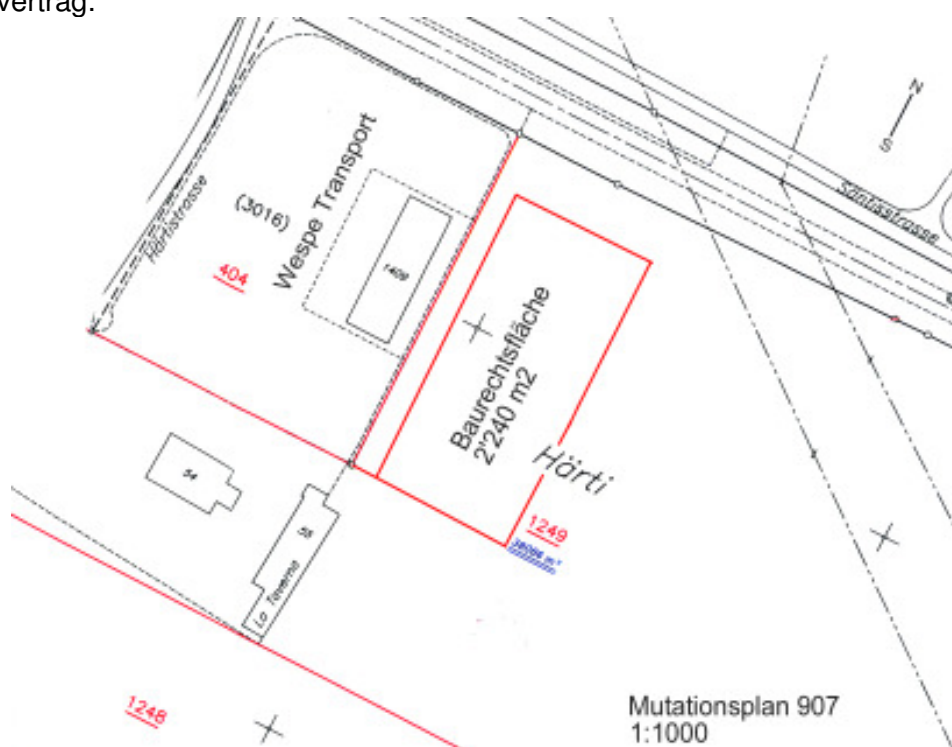
Die CLART AG, Metallbau wurde 1999 von Claudio Wälti als Einzelfirma gegründet und beschäftigt derzeit 5 Mitarbeiter. Sie ist in einer Halle an der Allmeindstrasse 11 eingemietet.



Die Firma erbringt Leistungen im Bereich Stahl- und Metallbau, Maschinenbau, Kunstschlosserarbeiten, Möbeldesign in Stahl, kombiniert mit Glas, Stein und Holz sowie die Fertigung von Konstruktionsteilen nach Kundenvorgaben und verschiedene Montagedienstleistungen.

Aufgrund des guten Geschäftsganges und des damit zusammenhängenden zusätzlichen Platzbedarfes gelangte die CLART AG mit dem Gesuch an den Verwaltungsrat, im Industriegebiet Härti rund 2'200 m<sup>2</sup> Land für den Bau einer Montagehalle käuflich zu erwerben.

Der Rat beurteilte das Gesuch grundsätzlich positiv. Er freut sich, dass die junge Firma am Standort Schmerikon expandieren will. Die Ortsgemeinde ist auch bereit, ihren Beitrag zur Unterstützung eines einheimischen Unternehmers mit starker Bindung an unser Dorf zu leisten. Da sie aber auch an laufenden Einnahmen interessiert ist, tendierte der Rat auf ein Baurecht anstelle eines Verkaufes. In mehreren Verhandlungsrunden konnten die unterschiedlichen Vorstellungen der beiden Parteien angeglichen werden und daraus resultierte der vorliegende Baurechtsvertrag.



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

- Der Vertrag beinhaltet ein Baurecht über 2'240 m<sup>2</sup> während 50 Jahren.
- Für das Baurecht wurde ein Zins von Fr. 8.50 pro m<sup>2</sup> vereinbart, als Basiswert wurde (bei einer Verzinsung von 4.25%) ein Landpreis von Fr. 200.00 pro m<sup>2</sup> eingesetzt.
- Die Ortsgemeinde räumt der Firma CLART AG während 10 Jahren ab Grundbucheintrag ein Kaufrecht ein. Die Ausübung dieses Rechtes kann aber frühestens nach 6 Jahren erfolgen.
- Der allfällige Kaufpreis wird durch einen gemeinsam bestimmten Schätzer ermittelt. Übt die CLART AG dieses Kaufrecht nicht innerhalb von 10 Jahren aus, bleibt der Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 50 Jahren bestehen.

## **Antrag**

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

- 1. Dem Baurechtsvertrag mit der Firma CLART AG, Schmerikon über 2'240 m<sup>2</sup> Land ab Parzelle 1249 im Industriegebiet Härti sei zuzustimmen.**
- 2. Der Baurechtszins beträgt 8.50 pro m<sup>2</sup> und Jahr**

Schmerikon, 11. September 2008

NAMENS DES VERWALTUNGSRATES DER  
ORTSGEMEINDE SCHMERIKON

Der Präsident: Thomas Kuster

Die Ratschreiberin: Evi Wenk

# Baurechtsvertrag

## Selbständiges und dauerndes Baurecht

zulasten Grundstück Nr. 1249  
zugunsten der zu gründenden **CLART AG**, mit Sitz in Schmerikon

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 der zu gründenden

**CLART AG**, mit Sitz in Schmerikon, vertreten durch die Gründeraktionäre

1. Wälti Claudio, geboren 20.03.1969, verheiratet, von Schlieren ZH und Rüderswil BE, Alte Eschenbacherstr. 5, 8716 Schmerikon
2. Wälti-Zanella Francesca, geboren 23.04.1966, verheiratet, von Schlieren ZH, Rüderswil BE und Wahlen BL, Alte Eschenbacherstrasse 5, 8716 Schmerikon
3. Wälti Robert, geboren 26.03.1936, verheiratet, von Schlieren ZH und Rüderswil BE, Mövenstrasse 39, 8640 Rapperswil

*(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

38'086 m<sup>2</sup>, 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. 907, 26.03.2008 Beleg 68

#### **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**

Keine

#### **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Last: Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten Grundstück Nr. D3016

17.08.2004 Beleg 183, ID 07/0121

#### **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 ca. 2'240 m<sup>2</sup> ist im beiliegenden Situationsplan, der einen Bestandteil dieses Vertrages bildet, eingezeichnet.

Das Baurecht ist als selbständiges und dauerndes Recht gemäss Art. 779 Abs. 3 ZGB als Grundstück Nr. D3017 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, Erbteilung und Zwangsvollstreckung.

## 5. Baurechtszins

Der Berechtigte hat während der ganzen Dauer des Baurechtes einen Baurechtszins von jährlich CHF 8.50 pro m<sup>2</sup>, also bei 2'240 m<sup>2</sup> somit CHF 19'040.00 zu bezahlen.

Der Baurechtszins berechnet sich in Prozenten des vom Baurechtsgeber festgelegten Landwerts. Als Berechnungsbasis gelten als Landwert bei Vertragsabschluss CHF 200.00 pro m<sup>2</sup> und ein Satz von 4.25%.

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 31.12.2007 mit 102.6 Punkten (Basis Dezember 2005 mit 100 Punkten).

Die Höhe von CHF 8.50 pro m<sup>2</sup> darf nicht unterschritten werden.

### Zahlungstermine

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

## 6. Anpassung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins wird abgesehen von der Anpassung an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise wie folgt den geänderten Verhältnissen angepasst:  
Jeweils nach Ablauf von 15 Jahren ab Datum des Grundbucheintrages ist der Landwert durch den Baurechtsgeber neu festzulegen (siehe auch Ziffer 5 Abs. 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. D3017 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. 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 Nr. D3017**

Vereinbarung betr. Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes

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

Für die heimfallenden Gebäude 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. D3017**

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 nach den Vertragsvorbehalten Ziffer 11 Bst. o und u zu erfolgen.
- 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 Kanalisation, Elektrisch, Wasserzinsen, Kehrriechtabfuhrgebühren, Versicherungsprämien usw. sowie sämtliche Anschlussgebühren und Perimeterbeiträge für die im Zusammenhang stehenden Baurechtsbauten, bezahlt der Berechtigte.

- 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

zu gründenden **CLART AG**, mit Sitz in Schmerikon

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 Kaufrechtes kann frühestens nach 6 Jahren ab Datum der Vormerkung des Kaufrechtes im Grundbuch erfolgen, jedoch längstens bis 10 Jahre nach der Vertragsunterzeichnung des Baurechtsvertrages.
- Der Kaufpreis für den Boden wird für beide Parteien durch eine gemeinsam bestimmte unabhängige Person/Schätzer im Zeitpunkt der Ausübung verbindlich festgelegt.

Bei der Festsetzung des neuen Wertes sind allfällige Wertveränderungen, welche der Boden durch die Leistungen des Berechtigten erfahren hat, nicht zu berücksichtigen. Nimmt der Berechtigte bis ein Jahr vor Ablauf dieser Frist keinen schriftlichen Kontakt mit dem Eigentümer auf, gilt dies als Verzicht und das Kaufrecht entfällt.

- Das Kaufrecht ist nicht übertragbar.
- Dieses Recht ist gegenüber dem Eigentümer mit eingeschriebenem Brief geltend zu machen. Dem Grundbuchamt soll eine Kopie der Ausübungserklärung zugestellt werden.
- Die mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden amtlichen Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes tragen die Parteien je zur Hälfte.
- Für die Einräumung des Kaufrechtes ist seitens des Kaufrechtsberechtigten keine Entschädigung oder Anzahlung zu leisten.



- 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 zu gründende CLART 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) ihm keine Darlehen oder Kredite von einer Person im Ausland im Sinn von Art. 5 BewG gewährt sind oder demnächst gewährt werden;
  - d) 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.
- 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 CLART AG, mit Sitz in Schmerikon

- 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. 8 Bst. e der Gemeindeordnung bleibt vorbehalten. Wird die Zustimmung verweigert, so fällt dieser Baurechtsvertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin. Die angefallenen amtliche Kosten hat in diesem Fall der Baurechtsgeber zu bezahlen.

Die Gültigkeit des vorliegenden Vertrages steht unter der aufschiebenden Bedingung des Erhalts aller für die vorgesehenen Bauten des Baurechtsnehmers notwendigen Bau- und sonstigen Genehmigungen. Können innerhalb von 2 Jahren ab öffentlicher Beurkundung diese Bewilligungen sowie Genehmigungen nicht eingeholt werden, so fällt dieser Baurechtsvertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin. Die angefallenen amtlichen Kosten hat in diesem Falle der Baurechtsnehmer zu bezahlen.

- p) Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland  
Der Baurechtsnehmer erklärt hiermit ausdrücklich, dass das 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) innert zwei bis drei Jahren überbaut wird. Der Baurechtsnehmer verfügt noch nicht über eine rechtskräftige Baubewilligung der Gemeinde Schmerikon.

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.

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. Sollte das Grundstück Nr. 1249 bis im Dezember 2010 nicht zur Ausübung

einer wirtschaftlichen Tätigkeit im Ausmass von 2/3 der Fläche überbaut sein oder sonst wie als Betriebsstätte genutzt werden, wird das Grundbuchamt der zuständigen Bewilligungsbehörde nach BewG Meldung erstatten. Der Baurechtsnehmer erklärt, dass er über die verwaltungs-, zivil- und strafrechtlichen Folgen (vgl. Art. 25ff BewG) einer falschen Erklärung informiert wurde.

- q) Salvatorische Klausel  
Sollten eine oder einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein oder nach Vertragsabschluss unwirksam werden, wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen nicht berührt. Die Parteien ersetzen eine unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Ersatzbestimmung, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.
- r) 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) Rangregelungen  
Die Vormerkung  
- „Kaufrecht an Teilfläche auf 10 Jahre zugunsten CLART AG, in Schmerikon“ geht der neu zu errichtenden Grundpfandverschreibung im 1. Rang, Fr. 50'000.— zugunsten der Ortsgemeinde Schmerikon im Range nach.
- t) Vertragsausfertigung  
Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Kopie mit Eintragungsbescheinigung des Grundbuchamtes.
- u) 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 rechtskräftige Baubewilligung für das Projekt der Berechtigten gemäss Ziffer 11 Bst. o Abs. 2
  3. Die Aufnahme des Baurechtsgrundstückes im Grundbuch gemäss Ziffer 2
  4. Die Firmengründung sowie die Eintragung im Handelsregister

8716 Schmerikon,

Der Eigentümer des baurechts-  
belasteten Grundstückes Nr. 1249

**Ortsgemeinde Schmerikon**  
Namens des Verwaltungsrates  
Der Präsident

Die Ratsschreiberin

Der Baurechtsnehmer

**CLART AG**, vertr. durch die  
Gründeraktionäre

---

Wälti Claudio

---

Wälti-Zanella Francesca

---

Wälti Robert

## **Oeffentliche Beurkundung**

Dieser Baurechtsvertrag mit Vereinbarung betr. Heimfallentschädigung 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