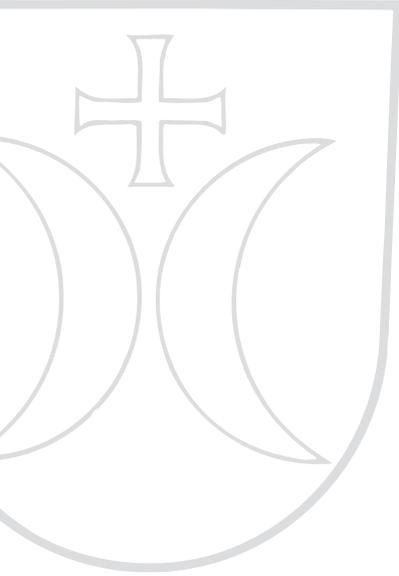

AUSSERORDENTLICHE BÜRGERVERSAMMLUNG

Freitag, 19. November 2021, 19.00 Uhr,
in der Kirche Schmerikon

TRAKTANDEN:

- 
1. Wahl der Stimmzählerinnen und Stimmzähler
 2. Gutachten und Antrag:
Abschluss Tauschvertrag mit der Wild & Küpfer AG
 3. Ersatzwahl eines Mitgliedes des Verwaltungsrates:
Vorstellen der Kandidatin
 4. Informationen des Verwaltungsrates
 5. Allgemeine Umfrage

Ein Exemplar dieser Einladung wird jeder Haushaltung mit stimmberechtigten Ortsbürgerinnen und Ortsbürgern zugestellt. Weitere Exemplare sind bei der Verwaltung erhältlich. Die Stimmausweise werden jeder Ortsbürgerin und jedem Ortsbürger separat per Post zugestellt. Fehlende Stimmausweise können im Büro Hirzen an der Hauptstrasse 2 bezogen werden.

Die Versammlung findet in der katholischen Kirche statt. Es gelten Abstands- und Maskenpflicht.

Nach der Versammlung wird im Restaurant Seehof ein Nachtessen offeriert.
Im Restaurant gilt Zertifikatspflicht.

DER VERWALTUNGSRAT

Gutachten und Antrag

über

Abschluss Tauschvertrag mit der Wild & Küpfer AG

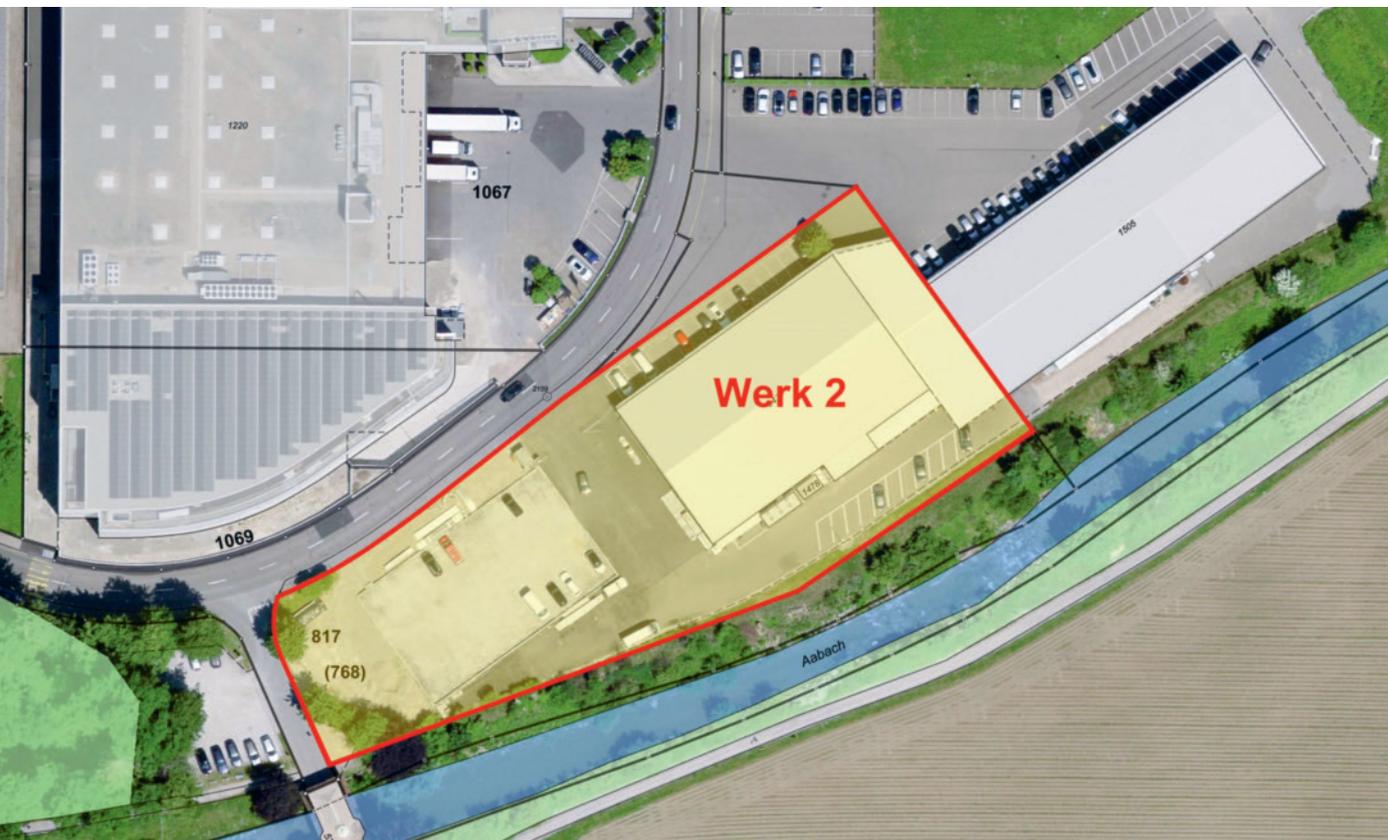
Ausgangslage

Die Ortsgemeinde Schmerikon schloss am 17. Januar 1973 mit der Trafera AG einen Baurechtsvertrag ab. Das Baurecht wurde für eine Dauer von 50 Jahren abgeschlossen und endet am 31. Dezember 2022.

Zwischenzeitlich wurde das Baurecht zweimal übertragen; im Jahr 1977 an Daniel Hausammann und im Jahr 2005 an die derzeitige Baurechtsnehmerin, die Wild & Küpfer AG.

Die Baurechtsfläche misst **5438 m²**. Auf dem Baurecht standen zwei Hallen, wobei die westliche Halle im März 2019 durch einen Brand vollständig zerstört worden ist. Die östliche Halle (**Werk 2**) ist immer noch in einem guten Zustand und wird für die Produktion genutzt. Auch die Lehrlingsausbildung ist in dieser Halle untergebracht.

Die Wild & Küpfer AG hätte das Baurecht gerne verlängert; der Verwaltungsrat möchte sich jedoch für den westlichen Teil bei der Brücke nicht langfristig binden.

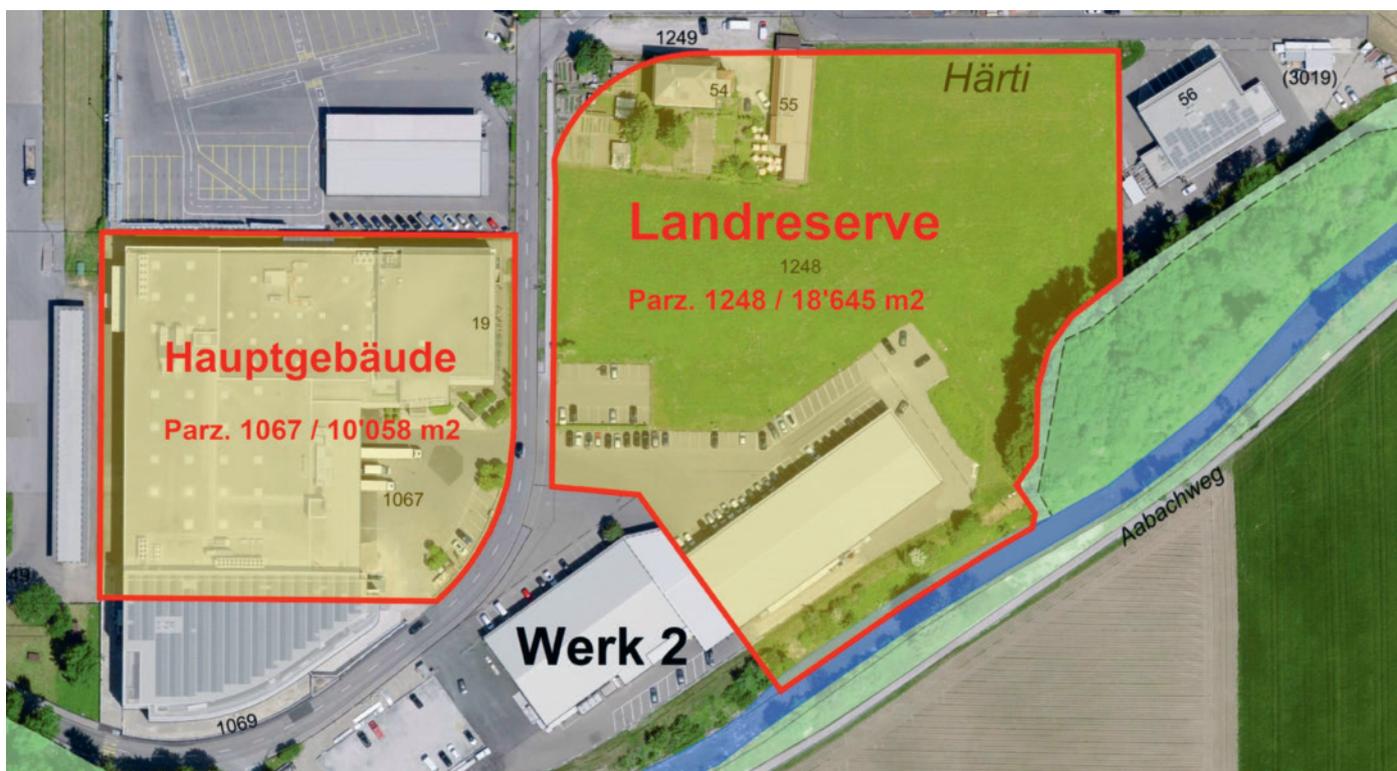


Auslaufende Baurechtsfläche Wild & Küpfer AG mit Halle (Werk 2)

Getätigte Landverkäufe mit der Wild & Küpfer AG

Vor rund 30 Jahren wurde der erste Baurechtsvertrag mit der Wild & Küpfer AG abgeschlossen. Die ursprüngliche Baurechtsfläche, auf der das **Hauptgebäude** steht, wurde zweimalig erweitert, bevor die Bürgerschaft 2001 einem Verkauf der **Parzelle 1067**, mit einer Fläche von insgesamt **10'058 m²**, zustimmte.

2011 wurde ein weiterer Baurechtsvertrag über 13'692 m² mit einer Option für weitere 4953 m² abgeschlossen. In diesem Baurechtsvertrag wurde der Wild & Küpfer AG ein Kaufrecht eingeräumt, welches frühestens sechs Jahre nach Grundbucheintrag ausgeübt werden kann. Die Wild & Küpfer AG machte 2016 zuerst davon Gebrauch, die Baurechtsfläche zu erweitern und im Dezember 2018 übte sie schliesslich das Kaufrecht aus. Die **Parzelle 1248**, mit einer Gesamtfläche von **18'645 m²**, dient dem Unternehmen als **Landreserve** für künftige Betriebs-erweiterungen.



Eigentum der Wild & Küpfer AG

Im März 2019 wurde – wie eingangs erwähnt – die westliche Lagerhalle auf der Baurechtsfläche durch einen Brand zerstört. Aufgrund des Brandfalles sowie des nahenden Endes der Baurechtsdauer führte der Verwaltungsrat der Ortsgemeinde mit der Baurechtsnehmerin verschiedene Gespräche und es konnte eine Lösung gefunden werden, wie es nach Ablauf der Baurechtsdauer Ende 2022 weitergehen soll.

Die Wild & Küpfer AG entwickelt sich seit Jahren äusserst positiv. Deshalb war ihr Interesse gross, das bestehende Baurecht zu verlängern oder die Fläche zu erwerben. Dies obwohl erst Ende 2018 die Parzelle 1248 mit einer Fläche von 18'645 m² als Landreserve erworben worden ist. Ein wichtiger Grund stellt die bestehende Halle (Werk 2) auf der Baurechtsfläche dar. Das Unternehmen verfügt zwar über grosse Landreserven in der Härti, hingegen ist für den Betrieb die bestehende Lagerhalle (Werk 2) kurz bis mittelfristig von grosser Bedeutung. Schliesslich konnte gemeinsam eine einvernehmliche Lösung mit einem Flächenabtausch gefunden werden.



Tauschfläche an die Wild & Küpfer AG (mit Werk 2)



Tauschfläche an die Ortsgemeinde

Antrag

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

Dem Tauschvertrag vom 19. Mai 2021 mit der Wild & Küpfer AG sei zuzustimmen.

Schmerikon, 19. November 2021

NAMENS DES VERWALTUNGSRATES DER ORTSGEMEINDE SCHMERIKON

Der Präsident:
Andreas Kuster

Die Ratsschreiberin:
Evi Wenk



ÖFFENTLICHE URKUNDE

Tauschvertrag

Die **Ortsgemeinde Schmerikon**, mit Sitz in Schmerikon SG (öffentlich-rechtliche Körperschaft), Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-116.332.435, Hauptstrasse 2, 8716 Schmerikon vertreten durch den Verwaltungsrat und dieser durch den Präsidenten Kuster Andreas Benjamin Viktor, geboren 19.02.1978, männlich, von Schmerikon SG, Eschenbach SG, Speerstr. 10, 8716 Schmerikon und die Ratsschreiberin Wenk-Fischer Eva, geboren 10.05.1961, weiblich, von Schmerikon SG, Lanzenmoosstr. 8, 8716 Schmerikon

(als Eigentümerin des Grundstückes Nr. 817)

und die

Wild & Küpfer AG, mit Sitz in Schmerikon SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-107.931.408, Allmeindstr. 19, 8716 Schmerikon vertreten durch den einzelzeichnungsberechtigten Präsidenten des Verwaltungsrates Wild Tobias, geboren 13.12.1950, männlich, von Glarus Süd GL, Curtibergstrasse 127, 8646 Wagen

(als Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1248)

schliessen folgenden Tauschvertrag ab:

Z. J. K. W.

1. Die Ortsgemeinde Schmerikon

tritt ab an die

Wild & Küpfer AG

Zirka 4'373 m² Grundstückfläche Härti, 8716 Schmerikon

abgetrennt von Grundstück Nr. 817
als neu auszumarkendes Grundstück

Das neu zu bildende Grundstück geht aus der Einzeichnung im beiliegenden Situationsplan M 1:1000 hervor. Der Situationsplan bildet Bestandteil dieses Tauschvertrages.

Erwerbstitel

Unvordenklicher Besitz 14.08.1956 Beleg J/0298

Tausch 17.12.1974 Beleg L/0418

Tausch 26.05.1989 Beleg 77

Bereinigung der Rechte und Lasten

Anmerkungen

Perimeter zum Aabach

25.06.1998 Beleg 117, ID 446, EREID CH4741548365

Die Ortsgemeinde Schmerikon erklärt, dass das ganze Grundstück gemäss Eintrag und Beleg von der Anmerkung betroffen ist. Sie stellt den Antrag, die Anmerkung auf dem Grundstück Nr. 817 bestehen zu lassen und auf das neu auszumarkende Grundstück zu übertragen.

Revers betreffend Beseitigung der Parkplätze

03.01.2013 Beleg 2, ID 1111, EREID CH4741478872

Die Ortsgemeinde Schmerikon erklärt, dass das ganze Grundstück gemäss Eintrag und Beleg von der Anmerkung betroffen ist. Sie stellt den Antrag, die Anmerkung auf dem Grundstück Nr. 817 bestehen zu lassen und auf das neu auszumarkende Grundstück zu übertragen.

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht für Lager- und Montagehalle

verselbständigt als Grundstück Nr. D768, EGRID CH167718147829

24.01.1973 Beleg 22

16.05.1991 Beleg 40, ID 04/0057, EREID CH4741194261

Diese Dienstbarkeit bezüglich des selbständig und dauernden Baurechts D768 ist vor der Eintragung dieses Tausches im Grundbuch zu löschen. Die Löschungsbewilligung hat bis zur Grundbucheintragung vorzuliegen.

Last: Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten Grundstück Nr. D768, EGRID CH167718147829

24.01.1973 Beleg 23, ID 04/0059, EREID CH4741194362

Diese Dienstbarkeit geht im Zusammenhang mit der Löschung des selbständig und dauernden Baurechtes D768 unter. Die Löschungsbewilligung hat bis zur Grundbucheintragung vorzuliegen.

Last: Durchleitungsrecht für Freileitung, bis 27.06.2025

zugunsten St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG, EGPID CH558418771448, mit Sitz in St. Gallen SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-114.776.923

27.06.1975 Beleg 126, ID 04/0113, EREID CH4741199064

Die Ortsgemeinde Schmerikon erklärt, dass die Dienstbarkeit nur auf das Grundstück Nr. 817 Bezug hat. Sie stellt den Antrag, die Dienstbarkeit auf dem Grundstück Nr. 817 bestehen zu lassen und bezüglich des neu auszumarkenden Grundstückes zu löschen.

Grundpfandrechte

Keine

2. Die Wild & Küpfer AG

tritt ab an die

Ortsgemeinde Schmerikon

Zirka 4'380 m² Grundstückfläche Härti, 8716 Schmerikon

*abgetrennt von Grundstück Nr. 1248
als neu auszumarkendes Grundstück*

Das neu zu bildende Grundstück geht aus der Einzeichnung im beiliegenden Situationsplan M 1:1000 hervor. Der Situationsplan bildet Bestandteil dieses Tauschvertrages.

Erwerbstitel

Kauf 21.12.2018 Beleg 280

Anmerkungen

Perimeter zum Aabach

25.06.1998 Beleg 117, ID 183, EREID CH4741355866

Die Wild & Küpfer AG erklärt, dass das ganze Grundstück gemäss Eintrag und Beleg von der Anmerkung betroffen ist. Sie stellt den Antrag, die Anmerkung auf dem Grundstück Nr. 1248 bestehen zu lassen und auf das neu auszumarkende Grundstück zu übertragen.

Unterhaltungspflicht gemäss Strassenplan

12.11.2001 Beleg 160, ID 184, EREID CH4741356059

Die Wild & Küpfer AG erklärt, dass das ganze Grundstück gemäss Eintrag und Beleg von der Anmerkung betroffen ist. Sie stellt den Antrag, die Anmerkung auf dem Grundstück Nr. 1248 bestehen zu lassen und auf das neu auszumarkende Grundstück zu übertragen.

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 1'000'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 48/2018, EREID CH47411142659,
Höchstzinsfuss 10 %
Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf 3 Monate
Gläubiger: Wild & Küpfer AG, EGBPID CH591877761408, mit Sitz in Schmerikon/SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-107.931.408
21.12.2018 Beleg 285

Das neu auszumarkende Grundstück wird aus der Pfandhaft des Register-Schuldbriefes Nr. 48/2018 entlassen. Die Pfandentlassungsbewilligung hat bis zur Grundbucheintragung vorzuliegen.

Tauschwerte

Die Vertragsparteien halten fest, dass die Tauschobjekte für sie gleichwertig sind. Der Tausch erfolgt ohne jeden Aufpreis.

Ein allfälliges Mehr- oder Mindermass (+/- 10 m²) zu den heute provisorisch ermittelten Flächen haben auf die Tauschwerte keinen Einfluss.

Weitere Vertragsbestimmungen

1. Die definitiven Grenzen und die genauen Flächen der jeweilig neu auszumarkenden Grundstücke werden im Zusammenhang mit der Löschung des selbständig und dauernden Baurechtes Nr. D768 durch den Geometer festgelegt.

Die Vertragsparteien haben dem Grundbuchamt den Zeitpunkt der Löschung des selbständig und dauernden Baurechtes D768 mitzuteilen. Das Grundbuchamt Schmerikon erteilt hierauf dem Geometer den Vermessungs- und Vermarkungsauftrag. Die vom Geometer dannzumal definitiv ermittelten Bodenflächen der jeweilig auszumarkenden Grundstücke gelten für die Parteien als verbindlich.

2. Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung durch die Parteien hat frühestens am 01.01.2023 sowie nach Erledigung der folgenden Vertragsvorbehalte zu erfolgen:

- a) Löschung des selbständig und dauernden Baurechts D768 mit sämtlichen darauf lastenden Grundbucheinträgen.
 - b) Vorliegen der Mutationsurkunde sowie der gemäss vorstehender Bereinigung der Rechten und Lasten notwendigen Löschungsbewilligungen, Teillöschungsbewilligungen, Pfandentlassungen etc.
 - c) Zustimmung der Bürgerversammlung der Ortsgemeinde Schmerikon gemäss Ziffer 14 hernach.
3. Der Besitzesantritt der Tauschgrundstücke mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für die Parteien findet mit der Grundbucheintragung statt.
 4. Die Parteien vereinbaren, dass sie die mit diesem Tausch zusammenhängenden amtlichen Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes für die Beurkundung und die Eintragung im Grundbuch sowie die Handänderungssteuer je zur Hälfte bezahlen.

Sie nehmen zur Kenntnis, dass von Gesetzes wegen ausschliesslich der Erwerber steuerpflichtig ist (Art. 242 Abs. 1 StG), die Veranlagungsverfügung deshalb allein und vollumfänglich dem Erwerber, d.h. jeder Tauschpartei für ihren Erwerb, zu eröffnen ist, der Veräusserer bzw. die andere Tauschpartei 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).

5. Die Vermessungs- und Vermarkungskosten des Geometers bezahlen die Vertragsparteien ebenfalls zur Hälfte.
6. 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 der Vertragsparteien.

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.

Die Tauschparteien sichern sich gegenseitig 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 die jeweilige Partei zur Bezahlung oder anderweitigen Sicherstellung der entsprechenden Forderungen.

7. Bereits von den Vertragsparteien für das laufende Jahr bezahlte Grundsteuern oder andere öffentlich-rechtliche Abgaben etc., werden bei der Eigentumsübertragung unter den Vertragsparteien nicht verrechnet und bleiben wohlbezahlt.
8. Die Vertragsparteien bestätigen, dass auf den Tauschgrundstücken im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung keine Miet- oder Pachtverhältnisse lasten.
9. Die Vertragsparteien übernehmen die jeweiligen Tauschgrundstücke im Zustand des Besitzesantritts. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 bis 196 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie Art. 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Handwritten signature and initials in blue ink, appearing to be 'Z. Koal' with a small 'a' below it.

Jegliche Sachgewährleistung des jeweiligen Veräusserers wird im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen. Dies beinhaltet insbesondere den Ausschluss der Haftung für die Beschaffenheit des Bodens (inkl. Abfallbelastungen), den Bauzustand der Gebäude sowie die Überbaubarkeit nach dem öffentlichen Recht oder des privaten Nachbarrechts.

Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden; insbesondere darüber, dass diese Vereinbarungen ungültig sind, wenn der jeweilige Veräusserer dem jeweiligen Erwerber die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig oder grobfahrlässig verschwiegen hat (Art. 199 und 100 Abs. 1 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 die Tauschgrundstücke solche bestehen, ist insbesondere aus den entsprechenden Plänen (Zonen- und Überbauungspläne, Strassenplan), Verordnungen (Schutzverordnungen) oder Verfügungen ersichtlich.
11. Die Vertragsparteien haben vom Strassengesetz sowie vom Strassenplan der Gemeinde Schmerikon Kenntnis, wonach die Strasse „Härtistrasse“ Nr. 3.32 als Gemeindestrasse 3. Klasse eingeteilt ist.

Die anstossenden Grundeigentümer haben die Gemeindestrasse 3. Klasse zu unterhalten. Die politische Gemeinde hat die Hoheit über die Gemeindestrasse und Gemeindewege. Dabei gelten insbesondere die Art. 55 (Grundsatz der Unterhaltungspflicht sowie die Anmerkung der Unterhaltungspflicht im Grundbuch) und Art. 56 (Errichtung eines Unterhaltungs-Perimeters) des Strassengesetzes.

12. Die Vertragsparteien haben Kenntnis vom Inhalt und der Bedeutung der aufgeführten Anmerkungen und Dienstbarkeiten. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass Dienstbarkeiten nebensächliche Leistungspflichten (Art. 730 Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 21 Abs. 2 SchIT ZGB) und/oder abweichende Vereinbarungen der Unterhaltungspflichten (Art. 741 Abs. 1 und 2 ZGB) enthalten können, welche auch für die jeweilige erwerbende Partei verbindlich sind.

Die Parteien erklären zudem, die Bedeutung der Anmerkung „Perimeter zum Aabach“ zu kennen. Allfällige im Zusammenhang mit der Sanierung des Aabaches entstandene Kosten, welche bis zur Eigentumsübertragung den jeweiligen unterhaltungspflichtigen Veräusserer nicht in Rechnung gestellt wurden, sind vom jeweiligen Erwerber im Zeitpunkt der Rechnungsstellung zu bezahlen. Über die approximativen Kosten erteilt der Gemeindepräsident Auskunft.

13. Dieses Rechtsgeschäft bedarf gemäss Art. 7 Bst. f des BewG (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland) keiner Bewilligung.
14. Dieses Rechtsgeschäft liegt gemäss Art. 6 Bst. d bzw. Anhang Ziffer 4.1 Gemeindeordnung der Ortsgemeinde Schmerikon in der Kompetenz der Bürgerversammlung. Der rechtskräftige Beschluss der Bürgerversammlung über dieses Rechtsgeschäft hat bis zur Grundbucheintragung vorzuliegen.

Wird die Zustimmung verweigert, so fällt dieser Tauschvertrag ohne Entschädigung dahin. Die angefallenen amtlichen Kosten bezahlt die Ortsgemeinde Schmerikon.

15. Dieser Tauschvertrag wird in einem Original ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Kopie mit Eintragsbescheinigung des Grundbuchamtes.

8716 Schmerikon, 19. Mai 2021

Die Tauschparteien

Die Eigentümerin des
Grundstückes Nr. 817:

Ortsgemeinde Schmerikon
Namens des Verwaltungsrates:
Der Präsident:



Kuster Andreas

Die Eigentümerin des
Grundstückes Nr. 1248:

Wild & Küpfer AG
Der Einzelzeichnungsberechtigte



Wild Tobias

Die Ratsschreiberin:



Wenk Eva

Öffentliche Beurkundung

Die Vertragsparteien haben diesen Tauschvertrag unter Verzicht auf das Vorlesen gelesen und den Situationsplan eingesehen. Sie haben den Inhalt der Urkunde genehmigt und die Urkunde samt dem Situationsplan unterzeichnet. Die Urkunde sowie der Situationsplan enthalten den mitgeteilten Parteiwillen.

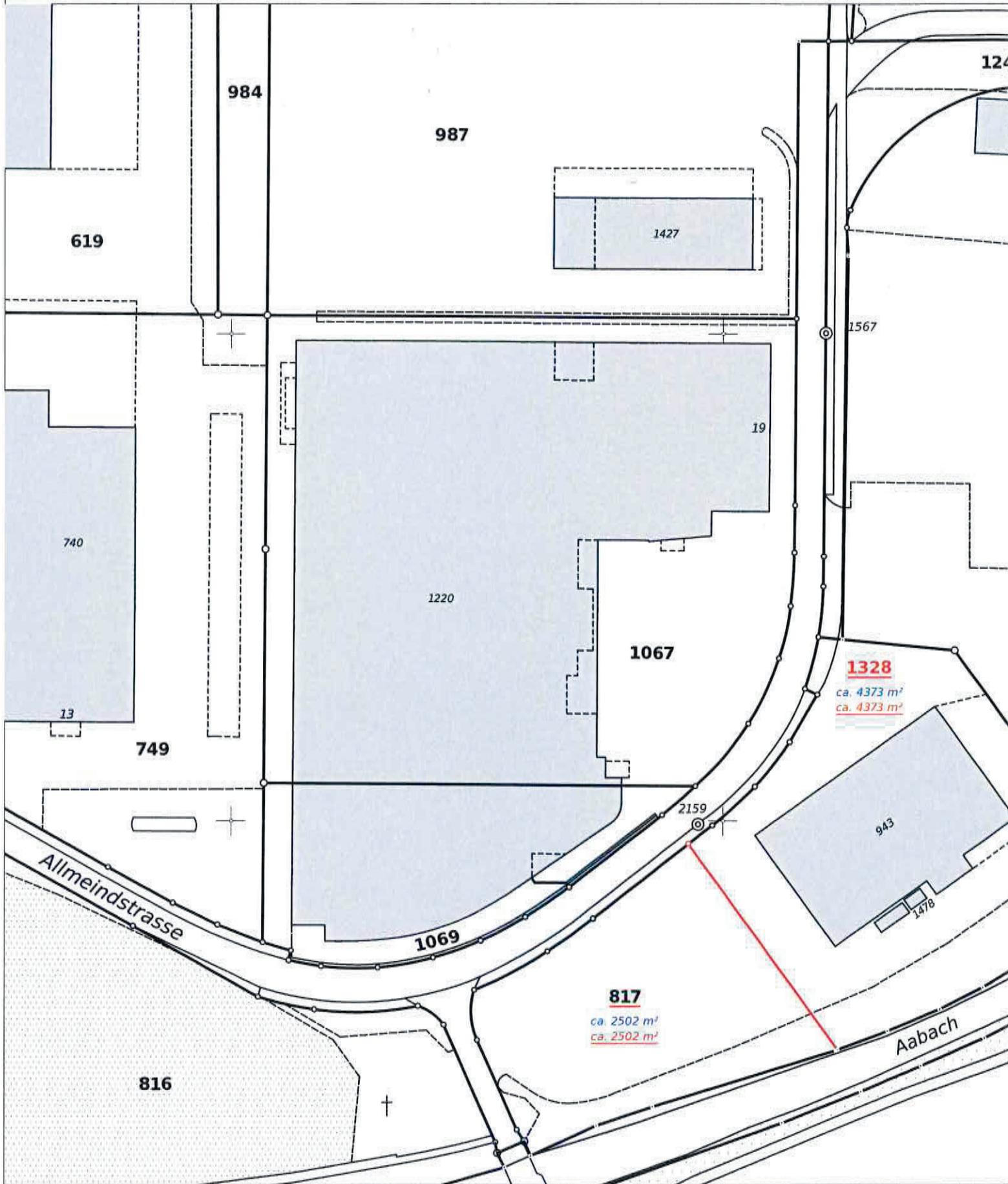
8716 Schmerikon, 19. Mai 2021, 08.³⁵ Uhr

Der Grundbuchverwalter
Christoph Romer



Mutationsvorschlag

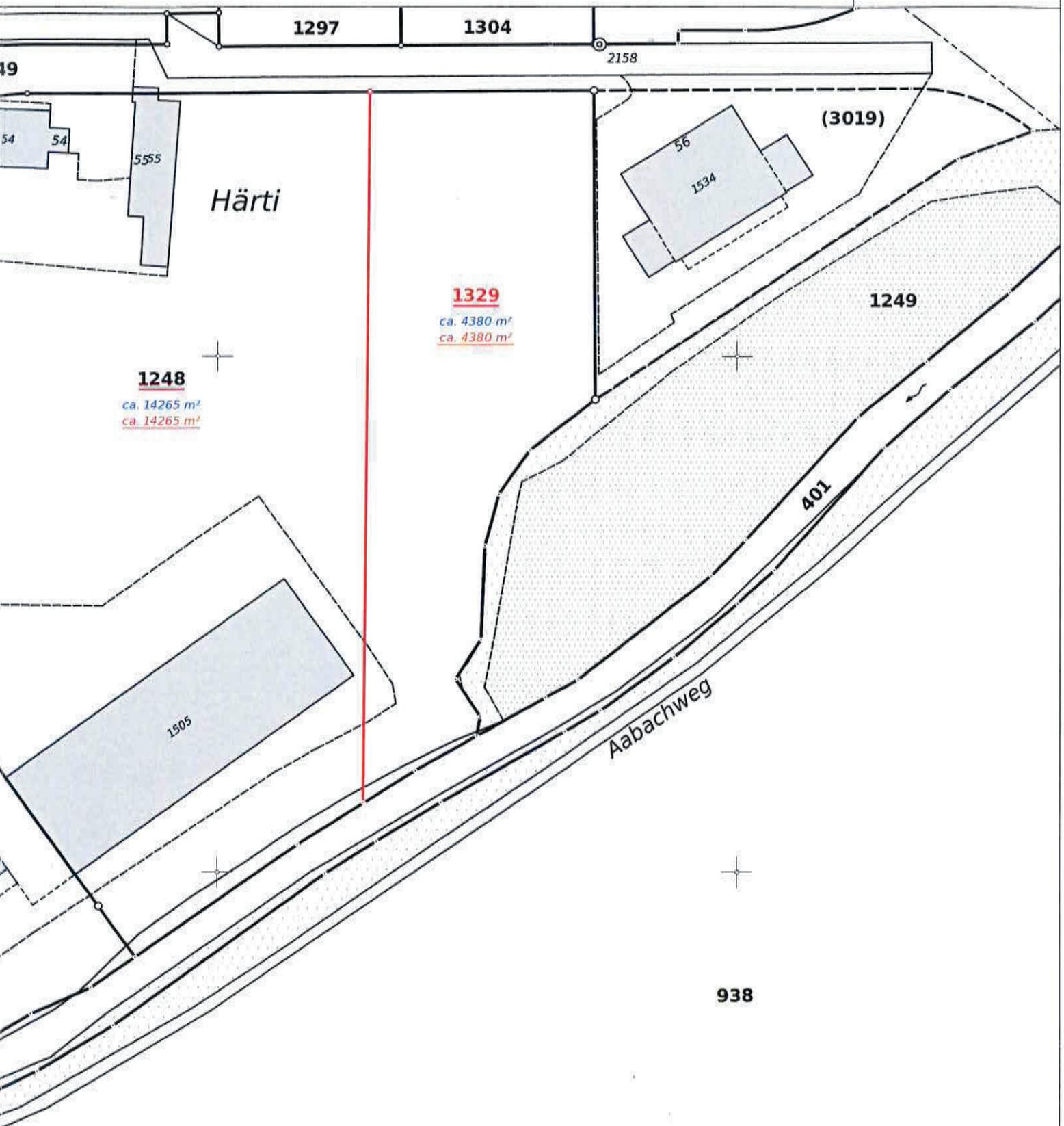
Lukas Domeisen AG, Bürgerrietstrasse 13, 8730 Uznach, www.geometer.biz



Die Nutzung des Planes für gewerbliche Zwecke und für Veröffentlichungen ist bewilligungspflichtig.

Die unterstrichenen Parzellennummern haben zufolge per rechtskräftig sind. Das Baurecht 768 auf Parzelle 817 wurde (Löschung 2023 geplant).

1:1000



Härti

1248
ca. 14265 m²
ca. 14265 m²

1329
ca. 4380 m²
ca. 4380 m²

(3019)

1249

401

Aabachweg

938

endender Mutation zum Teil Grenzen, die noch nicht
de zum besseren Verständnis bereits entfernt

21.01.2021
Der Nachführungsgeometer
L. Domeisen

8716 Schmerikon, **19. Mai 2021**

Die Tauschparteien

Die Eigentümerin des
Grundstückes Nr. 817:

Ortsgemeinde Schmerikon
Namens des Verwaltungsrates
Der Präsident:


Kuster Andreas

Die Eigentümerin des
Grundstückes Nr. 1248:

Wild & Kämpfer AG
Der Einzelzeichnungsberechtigte:


Wild Tobias

Die Ratsschreiberin:


Wenk Eva

Öffentlich beurkundet,

8716 Schmerikon, **19. Mai 2021**

Der Grundbuchverwalter:

