



Vorvertrag zum Abschluss eines Personaldienstbarkeitsvertrages

Selbständiges und dauerndes Baurecht für Grüngutverwertungsanlage

zulasten Fläche von ca. 14'272 m² auf den heutigen Grundstücken Nr. 999, 1000, 1067, 1070, 2193, 2348, 4777

zugunsten green2energy AG, mit Sitz in Rapperswil-Jona SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-154.218.925

Die künftige Grundeigentümerin der belasteten Fläche

Politische Gemeinde Rapperswil-Jona, öffentl.-rechtl. Körperschaft, St. Gallerstr. 40, 8645 Jona, vertreten durch den Stadtrat und dieser durch Stadtpräsident Martin Stöckling, [REDACTED] und Stadtschreiber Stefan Eberhard, [REDACTED]

nachstehend Grundeigentümerin genannt

und

green2energy AG, mit Sitz in Rapperswil-Jona SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-154.218.925, Engelhölzlistr. 21, 8645 Jona, vertreten durch Somnavilla Beat Pascal, [REDACTED], und Näf Markus, [REDACTED], beide mit Kollektivunterschrift zu zweien

nachstehend Bauberechtigte genannt

verpflichten sich gegenseitig zum Abschluss eines Personaldienstbarkeitsvertrages nach Massgabe der folgenden Bestimmungen:

H

SE
SOB
PS

Die Politische Gemeinde Rapperswil-Jona duldet gegenüber der green2energy AG auf einer Fläche von ca. 14'272 m² auf den heutigen Grundstücken Nr. 999, 1000, 1067, 1070, 2193, 2348 und 4777 das folgende selbständige und dauernde Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB).

A. Dingliche Bestimmungen

1. Inhalt

Die Bauberechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen sowie allfälliger behördlicher Ausnahmegewilligungen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eine Grün-
gutverwertungsanlage sowie die dafür notwendigen Bauten, Einrichtungen und Anlagen zu erstellen und als Eigentum beizubehalten.

Der nicht überbaute Teil des baurechtsbelasteten Grundstückes darf von der Bauberechtigten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

2. Umfang

Die mit dem Baurecht belastete Fläche im Ausmass von ca. 14'272 m² ist im beiliegenden Situationsplan rot bemalt.

3. Aufnahme des Baurechtes als Grundstück

Die Bauberechtigte verlangt gemäss Art. 779 Abs. 3 ZGB die Aufnahme des Baurechtes als Grundstück im Grundbuch Jona.

4. Dauer

Das Baurecht wird auf die Dauer von 50 Jahren ab dem Datum des Grundbucheintrages eingeräumt.

5. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

6. Sicherung des Baurechtszinses

Zur Sicherung des Baurechtszinses hat die Grundeigentümerin gemäss Art. 779i ZGB Anspruch auf ein Pfandrecht im Höchstbetrag von drei Jahresleistungen am Baurechtsgrundstück. Die Bauberechtigte lässt zugunsten der Grundeigentümerin das gesetzliche Pfandrecht im Sinne von Art. 779i ZGB im Betrag von CHF 342'528.-- (Schweizer Franken dreihundertzweiundvierzigtausendfünfhundertachtundzwanzig 00/100) zulasten des Baurechtsgrundstückes errichten.

H

SB
SOB
HJ
P

B. Weitere Bestimmungen mit Wirkungen gegenüber jedermann (Realobligationen)

1. Baurechtszins

a) Zahlung

Der Baurechtszins ist ab Datum der Grundbucheintragung geschuldet.

Die Bauberechtigte hat der Grundeigentümerin während der ganzen Baurechtsdauer einen Baurechtszins zu entrichten.

b) Anfangsbaurechtszins und Berechnungsgrundlagen

Der jährliche Baurechtszins berechnet sich wie folgt:

Als Basis gilt ein heute gültiger Landwert von CHF 400.--/m² (Schweizer Franken vierhundert 00/100 pro Quadratmeter).

Er ist ab Datum der Grundbucheintragung während fünf Jahren zum Zinssatz von 2 % zu verzinsen. Danach ist der vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO berechnete Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen massgebend. Der Baurechtszinssatz darf jedoch 2 % nicht unterschreiten und 5 % nicht überschreiten.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Faktoren ergibt sich im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung folgender Baurechtszins:

ca. 14'272 m² à CHF 400.-- = CHF 5'708'800.-- (Landwert) x 2 % = CHF 114'176.-- (Zins p.a.)

c) Anpassung des Baurechtszinses

Die Anpassung des Baurechtszinses erfolgt jeweils pro rata auf das Datum der Änderung des Referenzzinssatzes.

Zudem wird ab dem zehnten Jahr der Baurechtsbegründung der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebende Landwert alle fünf Jahre zu 40 % an die Teuerung der Lebenshaltungskosten angepasst, sofern der Landesindex mehr als 5 Punkte zugenommen hat (Landesindex der Konsumentenpreise / Ausgangsbasis bildet der Indexstand per Datum der Grundbucheintragung).

Sollte das Grundstück während der Dauer des Baurechtes in Bauland einer anderen Zone zugeteilt werden, wird der Landwert für die entsprechende Zonierung zwischen den Vertragsparteien neu verhandelt. Sollten sich die Vertragsparteien über den Landwert nicht einigen, so wird dieser wie folgt festgelegt: Beide Vertragsparteien bestimmen je einen von ihnen unabhängigen Experten. Zur Festlegung des Landwertes wird der Mittelwert der Festlegungen der beiden Experten herangezogen.

d) Fälligkeit des Baurechtszinses

Der Baurechtszins ist in zwei Raten zum Voraus, jeweils per 31. März und 30. September, zur Zahlung fällig.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken.

JE
SGP
NI

2. Unterhalt

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die Bauwerke sowie die nicht überbaute Fläche ihrem Zweck entsprechend zu unterhalten und zu erneuern, dass sie sich stets in gutem Zustand befinden. Die Bauwerke sind auch technisch in gutem Zustand zu erhalten.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken.

3. Wiederaufbau nach Zerstörung

Im Falle der Zerstörung der Bauwerke der in Ausübung des Baurechtes erstellten Grüngutverwertungsanlage darf das Grundstück nur mit demselben Zweck dienenden Bauten überbaut werden. Sofern die wirtschaftliche Lage es erfordert, können über die Zweckbestimmung der Bauten zwischen der Grundeigentümerin und der Bauberechtigten anderslautende Abmachungen getroffen werden. Eine allfällige Änderung der Zweckbestimmung bedarf der öffentlichen Beurkundung und der Eintragung in das Grundbuch.

Die Grundeigentümerin ist befugt, von der Bauberechtigten den Wiederaufbau innert einer Frist von zwei Jahren zu verlangen.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken.

4. Übertragungsbeschränkung

Die Übertragung des Baurechtes oder Teile davon bedürfen der Zustimmung der Grundeigentümerin. Diese darf nur aus folgenden Gründen verweigert werden:

- mangelnde Kreditwürdigkeit des Erwerbers;
- Nichtübernahme aller im Erwerbszeitpunkt relevanten obligatorischen Verpflichtungen aus diesem Vertrag durch den Erwerber.

Reagiert die Grundeigentümerin innert 60 Tagen seit Zustellung des Gesuches nicht, gilt dies als stillschweigende Zustimmung. Wird die Zustimmung nicht erteilt, kann die Bauberechtigte das Gericht anrufen.

Der Erwerb des Baurechtes durch Nachkommen, den Ehegatten, Erbgang, Erbteilung, Vermächtnis, Fusion, Spaltung, Enteignung und Zwangsvollstreckung bedarf keiner Zustimmung.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken.

K

JE MD
SGB RJ

5. Heimfallentschädigung

Nach Ablauf der Baurechtsdauer fallen die Bauwerke der Grundeigentümerin heim und werden zu Bestandteilen des Grundstückes Nr. 2348 (Art. 779c ZGB).

Für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörenden Anlagen hat die Grundeigentümerin der dannzumaligen Bauberechtigten eine angemessene Entschädigung zu bezahlen. Für die Bestimmung der angemessenen Entschädigung sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- der Gebäudewert, unter Berücksichtigung der Altersentwertung und der Zeitgemässheit der Bauweise;
- der Ertragswert für den noch verbleibenden Rest der wirtschaftlichen Lebensdauer der Bauten.

Können sich Grundeigentümerin und Bauberechtigte nicht auf einen Wert einigen, erfolgt die Bewertung auf schriftlichen Antrag einer Vertragspartei durch einen anerkannten Schätzungsexperten, den die Vertragsparteien einvernehmlich bestimmen.

Dieser bewertet die bestehenden Bauten und Anlagen nach anerkannten Grundsätzen und unterbreitet beiden Vertragsparteien seine Expertise. Dessen Bewertung ist für beide Vertragsparteien verbindlich, sofern nicht eine von ihnen innert eines Monats seit Zustellung des Bewertungsergebnisses das Schiedsverfahren einleitet.

Zur Bestellung der Schiedskommission ernennen Grundeigentümerin sowie Bauberechtigte je einen anerkannten Schätzungsexperten. Diese bestellen den Obmann. Kommt eine Vertragspartei der Aufforderung, einen Experten zu ernennen, nicht nach oder können sich die Parteivertreter nicht auf einen Obmann einigen, so werden diese durch den Präsidenten des Kreisgerichtes (bzw. des erstinstanzlichen Gerichtes am Ort der gelegenen Sache) bestimmt. Der Entscheid des Schiedsgerichtes über die Heimfallentschädigung ist endgültig.

Übersteigt der Betrag der Heimfallentschädigung die (dannzumalige) Kompetenzgrenze des Stadtrates, so bleibt die Zustimmung des zuständigen Organes vorbehalten, sofern die Politische Gemeinde Rapperswil-Jona im Zeitpunkt des Heimfalles noch Grundeigentümerin der belasteten Fläche ist.

Die beim Heimfall des Baurechtes geschuldete Entschädigung ist von der Bauberechtigten in erster Linie für die Rückzahlung von Grundpfandschulden und allfälliger weiterer mit dem Baurechtsobjekt zusammenhängender Verpflichtungen (u.a. auch zur Abwehr von Bauhandwerkerpfandrechten) zu verwenden. Die Grundeigentümerin ist ermächtigt, Teilzahlungen in Anrechnung an die Heimfallsentschädigung direkt an die Gläubiger der Bauberechtigten zu bezahlen. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, allfällige eigene Guthaben gegenüber der Bauberechtigten mit der Heimfallentschädigung zu verrechnen.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken.

B

SE MD
SCB
BES

C. Weitere Bestimmungen mit Wirkungen zwischen den Vertragsparteien (obligatorische Bestimmungen ohne Eintrag im Grundbuch)

1. Nach Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht für die Grundeigentümerin am Baurecht und für die Bauberechtigte an der baurechtsbelasteten Bodenfläche ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Diese Vorkaufsrechte werden weder abgeändert noch aufgehoben.
2. Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779f und 779g ZGB.

Die Grundeigentümerin kann den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, wenn die Bauberechtigte ihr dingliches Recht überschreitet oder schuldhaft vertragliche Verpflichtungen verletzt. Ein schuldhaftes Verhalten der Bauberechtigten kann gemäss Art. 779g Abs. 1 ZGB zu einer Herabsetzung der Entschädigung führen.

Die Vertragsparteien wissen, dass die gesetzlichen Bestimmungen über den vorzeitigen Heimfall zwingendes Recht sind und nicht dem freien Parteiwillen unterliegen.

3. Über eine allfällige Verlängerung des Baurechtes nach Art. 779i Abs. 2 ZGB haben die Grundeigentümerin und die Bauberechtigte spätestens fünf Jahre vor Ablauf des Baurechtes in Verhandlung zu treten.
4. Sämtliche Erschliessungskosten für Strassen, Kanalisation, Elektrisch, Wasser, Daten usw., Anschlussgebühren sowie Bau- und Unterhaltsbeiträge für Strassen, Gewässer usw. gehen zulasten der Bauberechtigten.
5. Gerichtsstand für sämtliche Differenzen und Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Baurechtsverhältnis ist Rapperswil-Jona.
6. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die Vereinbarungen gemäss Bst. C Ziff. 3 bis 5 auf Rechtsnachfolger zu übertragen, mit der Pflicht zur Weiterübertragung.
7. Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr auf die Bauberechtigte erfolgt per Datum der Grundbucheintragung.
8. Die Handänderungssteuer, die Gebühren des Grundbuchamtes für die Beurkundung und die Eintragung im Grundbuch, die Vermessungs- und Vermarkungskosten des Geometers sowie die mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden amtlichen Kosten bezahlen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

Sie haben Kenntnis, dass von Gesetzes wegen ausschliesslich die Bauberechtigte handänderungssteuerpflichtig ist (Art. 242 Abs. 1 StG), die Veranlagungsverfügung deshalb der Bauberechtigten zu eröffnen ist, die Grundeigentümerin für die Handänderungssteuer solidarisch haftet und ein gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Politischen Gemeinde Rapperswil-Jona besteht.

13

SE MD
SOS
VZ

9. Die Bauberechtigte übernimmt die baurechtsbelastete Fläche im heutigen Zustand. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 bis 196 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Jegliche Sachgewährleistung der Grundeigentümerin wird im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen. Dies beinhaltet die Überbaubarkeit nach dem öffentlichen Recht oder dem privaten Nachbarrecht, davon ausgenommen ist die Haftung für die Beschaffenheit des Bodens (inkl. Abfallbelastungen). Diesbezüglich haben sich die Vertragsparteien darauf geeinigt, dass die Sanierung des belasteten Bodens durch die Bauberechtigte im Rahmen der Realisierung der Grüngutverwertungsanlage vorgenommen wird und die dadurch entstehenden Kosten durch die Grundeigentümerin getragen werden. Hierzu werden die Vertragsparteien einen separaten Vertrag abschliessen.

Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden, insbesondere darüber, dass diese Vereinbarungen ungültig sind, wenn die Grundeigentümerin der Bauberechtigten die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig oder grobfahrlässig verschwiegen hat (Art. 199 und 100 Abs. 1 OR).

Den Vertragsparteien ist die Bedeutung dieser Bestimmungen bekannt.

10. Das Grundstück Nr. 2348 ist gemäss Anmerkung ID 3666 als belasteter Standort eingetragen. Gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) bedarf die Teilung/Veräusserung (einer Teilfläche) eines belasteten Grundstückes der Bewilligung des Amtes für Umwelt und Energie des Kantons St. Gallen.

Die Bewilligung zur Veräusserung (einer Teilfläche) gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 Bst. a USG wurde den Inhabern von Grundstücken, auf denen sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet, von welchem keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind und daher gemäss Art. 5 Abs. 4 Bst. a oder Art. 8 Abs. 2 Bst. c AltIV beurteilt wurden, mit der Allgemeinverfügung des Amtes für Umwelt und Energie vom 29. September 2015 generell erteilt.

Die Einräumung eines Baurechtes bildet zivilrechtlich keine Veräusserung von Grundeigentum, dies obwohl wirtschaftlich teilweise die gleichen Zwecke erreicht werden. Die Einräumung eines Baurechtes und die Verselbständigung als Grundstück bedürfen keiner Bewilligung, sofern es sich nicht um ein Umgehungsgeschäft handelt. Nähere Abklärungen sind nicht notwendig, weil die Allgemeinverfügung die Teilung/Veräusserung (einer Teilfläche) des Grundstückes Nr. 2348 ebenfalls umfassen würde.

11. Die Grundeigentümerin erklärt, dass bezüglich der baurechtsbelasteten Fläche kein Miet- oder Pachtverhältnis besteht.
12. Die Vertragsparteien haben Kenntnis, dass nicht alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus dem Grundbuch hervorgehen. Ob für die baurechtsbelastete Fläche solche bestehen, ist insbesondere aus den entsprechenden Plänen, Verordnungen oder Verfügungen ersichtlich (Zonen- und Überbauungspläne, Strassenplan, Schutzverordnungen usw.).

H

SE MD
AS SOB

13. Der Grundbucheintragung vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG).
14. Der Grundbucheintragung vorbehalten bleiben diverse Ausübungen von Kaufsrechten durch die Karl Rüegg Tiefbau und Transport AG, der anschliessende Erwerb durch die Politische Gemeinde Rapperswil-Jona sowie damit zusammenhängende und mit der Begründung von Baurechten notwendige Grenzänderungen.
15. Der Grundbucheintragung vorbehalten bleibt die Löschung der bestehenden Baurechte auf dem Grundstück Nr. 2348 zugunsten der Axpo Biomasse AG (verselbständigt als Grundstück Nr. D9842) und der Karl Rüegg Tiefbau und Transport AG (verselbständigt als Grundstück Nr. D11712).
16. Der Grundbucheintragung vorbehalten bleibt die rechtskräftige Zustimmung des zuständigen Organes der Politischen Gemeinde Rapperswil-Jona.

Vertragsbestimmungen zum Vorvertrag

1. Die Vertragsparteien verpflichten sich, den definitiven Personaldienstbarkeitsvertrag abzuschliessen, sobald folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:
 - Vorliegen der rechtskräftigen Zustimmung des zuständigen Organes der Politischen Gemeinde Rapperswil-Jona zur Errichtung der vorgenannten Personaldienstbarkeit zu den Bedingungen dieses Vorvertrages;
 - Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung.

Nach dem 31. Dezember 2030 fällt dieser Vorvertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin.

2. Die Gebühren und die Kosten für die Vorbereitung und Beurkundung dieses Vorvertrages bezahlen die Parteien je zur Hälfte.
3. Dieser Vorvertrag liegt in der Kompetenz des Stadtrates und wurde am 18. Dezember 2023 genehmigt.

H

JE MD
SCB VZ

Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt.

8645 Jona, 1. März 2024

Grundeigentümerin

Politische Gemeinde Rapperswil-Jona



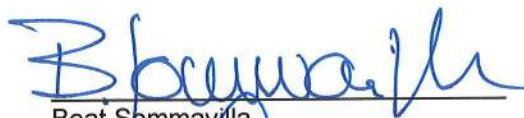
Martin Stöckling, Stadtpräsident



Stefan Eberhard, Stadtschreiber

Bauberechtigte

green2energy AG



Beat Sommariva



Markus Näf

Öffentliche Beurkundung

Die Vertragsparteien haben diesen Vorvertrag zum Abschluss eines Personaldienstbarkeitsvertrages gelesen und den Situationsplan eingesehen, den Inhalt genehmigt sowie diese Urkunde und den Situationsplan unterzeichnet. Sie enthalten den mitgeteilten Parteiwillen.

8645 Jona, 1. März 2024, 08.45 Uhr

Grundbuchverwalterin



Miranda Hüppi

Hinweise:
Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind noch nicht im Grundbuch eingetragen.
Im vorliegenden Plan sind die Daten des Plans für das Grundbuch enthalten und richtig wiedergegeben. Planänderungen, Planergänzungen oder Projekte werden mit unserer Unterschrift nicht beglaubigt

Legende: www.cadaastre.ch/legende

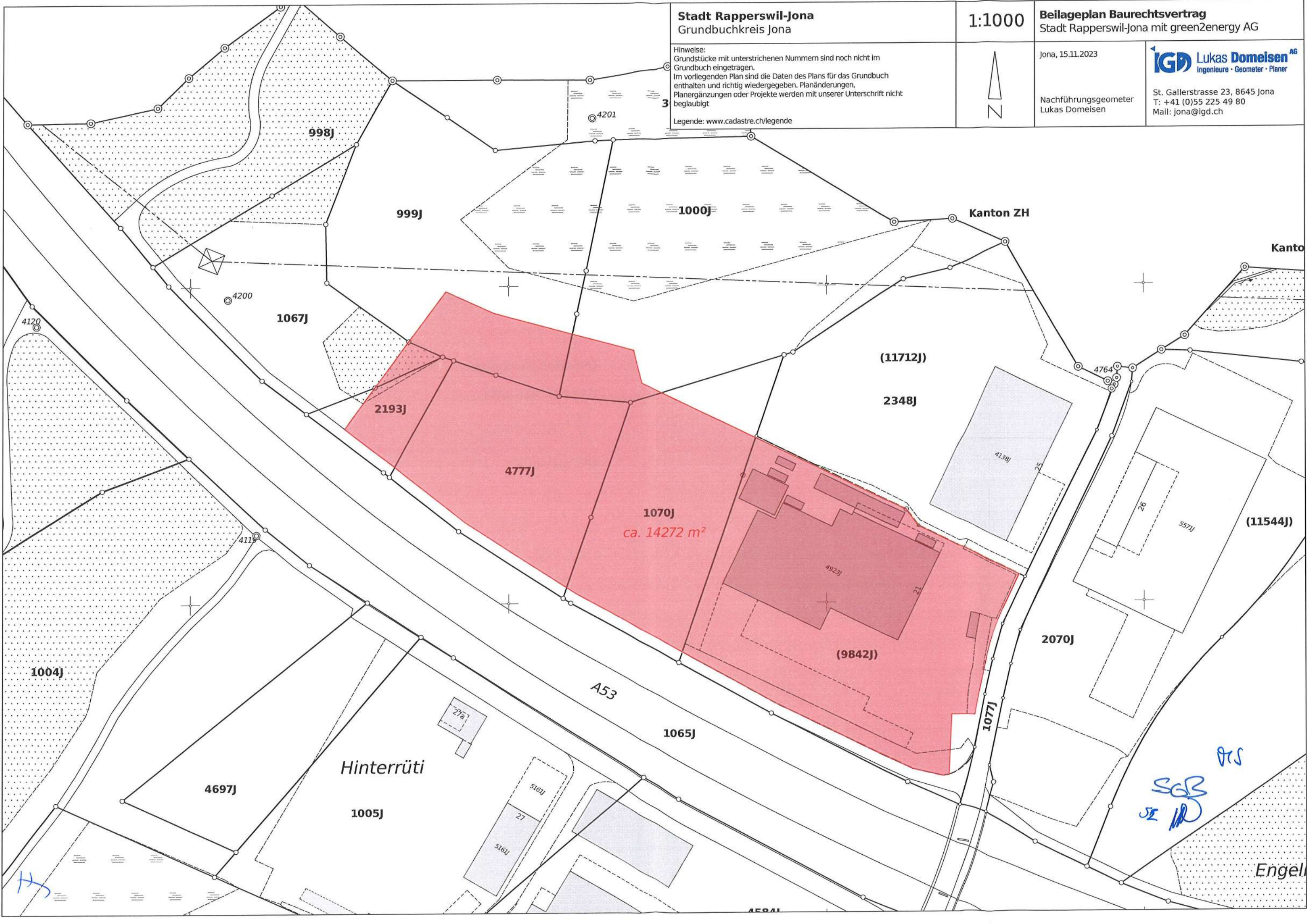


Jona, 15.11.2023

Nachführungsgeometer
Lukas Domeisen

IGD Lukas Domeisen AG
Ingenieure · Geometer · Planer

St. Gallerstrasse 23, 8645 Jona
T: +41 (0)55 225 49 80
Mail: jona@igd.ch



8645 Jona, 1. März 2024

Vertragsparteien

Grundeigentümerin

Politische Gemeinde Rapperswil-Jona



Martin Stöckling, Stadtpräsident



Stefan Eberhard, Stadtschreiber

Bauberechtigte

green2energy AG



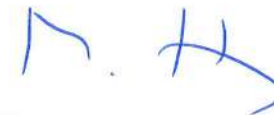
Beat Sommariva



Markus Näf

Öffentlich beurkundet

Grundbuchverwalterin



Miranda Hüppi