



Stadtentwicklungsprojekt

Freihof-Rathaus

1. Verkauf Grundstück Nr. 445
an Mettler2Invest AG,
mit Sitz in Niederteufen
2. Verkauf Grundstück Nr. 454
an Relesta AG, mit Sitz in Zuzwil

Urnenabstimmung vom

29. April 2012

Gutachten und Antrag Stadtrat

Altstätten

Orientierungsversammlung
Dienstag, 17. April 2012,
19.30 Uhr, «Sonnensaal» Altstätten

Urnenabstimmung vom 29. April 2012



Abstimmungsvorlagen

Worum geht es?

Seite 2

Einleitung *(gilt für beide Vorlagen)*

Seite 4

Vorlage 1

Verkauf Grundstück Nr. 445 an Mettler2Invest AG,
mit Sitz in Niederteufen

Seite 9

Vorlage 2

Verkauf Grundstück Nr. 454 an Relesta AG, mit Sitz in Zuzwil

Seite 46

Stadtverwaltung

Rathausplatz 2

9450 Altstätten

Telefon 071 757 77 11

Telefax 071 757 77 22

E-Mail: info@altstaetten.ch

Internet: www.altstaetten.ch



Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus

Verkauf Grundstück Nr. 445 an Mettler2Invest AG, mit Sitz in Niederteufen (Vorlage 1)

Verkauf Grundstück Nr. 454 an Relesta AG, mit Sitz in Zuzwil (Vorlage 2)

Urnenabstimmung vom 29. April 2012

Inhalt

Worum geht es?	2
Einleitung (<i>gilt für beide Vorlagen</i>)	4
Ausgangslage	4
Teilprojekte	5
Orientierungsversammlung	8
Abstimmungsverfahren	8
Fazit des Stadtrates	8
Gutachten und Antrag Stadtrat: Verkauf Grundstück Nr. 445 an Mettler2Invest AG, mit Sitz in Niederteufen (Vorlage 1)	
Ausgangslage	9
Kaufvertrag	10
Käuferin	13
Finanzielles	13
Terminplan	14
Antrag	14
Abstimmungsfrage	14
Anhang 1 a (Kaufvertrag)	15
Anhang 1 b (Grafische Übersicht Kosten)	40
Anhang 1 c (Zusammenstellung Kosten/Buchwert)	42
Gutachten und Antrag Stadtrat: Verkauf Grundstück Nr. 454 an Relesta AG, mit Sitz in Zuzwil (Vorlage 2)	
Ausgangslage	46
Kaufvertrag	47
Käuferin	49
Finanzielles	49
Terminplan	50
Antrag	50
Abstimmungsfrage	50
Anhang 2 a (Kaufvertrag)	51
Anhang 2 b (Grafische Übersicht Kosten)	70
Anhang 2 c (Zusammenstellung Kosten/Buchwert)	72

Worum geht es?

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Stadtrat Altstätten unterbreitet Ihnen Gutachten und Antrag zum Verkauf des Grundstücks Nr. 445 (Teilgebiet Freihof) und des Grundstücks Nr. 454 (Teilgebiet Churerstrasse-Stäldenstrasse).

Das Wichtigste in Kürze

Die Teilgebiete Freihof und Churerstrasse-Stäldenstrasse bilden zukünftig den südöstlichen Auftakt der historischen Altstadt. Die Grundstücke hat die Stadt Altstätten erworben, um die prekäre Verkehrssituation mit einer neuen Strassenführung zu verbessern und um das gesamte Areal einer attraktiven neuen Nutzung zuzuführen. Nach Abschluss der Strassenbauten wird auf dem Areal eine Zentrumsüberbauung realisiert. Zur Stärkung der Zentrumsfunktion von Altstätten und zur nachhaltigen Belebung der Altstadt werden städtebaulich wie auch wirtschaftlich interessante und zentrumsnahe Wohn- und Geschäftsräume sowie Tiefgaragenparkplätze gebaut. Diese Überbauung wird einen wichtigen Beitrag zur Vorwärtsstrategie von Altstätten leisten.

Verkauf Grundstück Nr. 445 (Teilgebiet Freihof) an Mettler2Invest AG (Vorlage 1)

Das Teilgebiet Freihof (Grundstück Nr. 445) mit 2'281 m² soll an die Mettler2Invest AG, mit Sitz in Niederteufen, für 2'650'000 Franken verkauft werden. Mettler2Invest AG ist in der Immobilienentwicklung tätig. Für das Teilgebiet Freihof liegt ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vor. Es ist ein Gebäude mit einem fünfeckigen Grundriss für Büros, Gewerberäume und Wohnungen vorgesehen. Für die Stadt Altstätten ist es wichtig, dass das Projekt auf dem Teilgebiet Rathaus rasch umgesetzt wird, damit die Stadtentwicklung voran getrieben wird und auch der Zeitplan für den Neubau des Rathauses eingehalten werden kann. Aus diesem Grund verpflichtet sich die Käuferin gegenüber der Stadt Altstätten, innert Jahresfrist nach Rechtskraft der Baubewilligung, mit der Überbauung sowie dem Bau der Auf- und Abfahrtsrampe zur Tiefgarage Rathaus zu beginnen und ohne Verzug zu Ende zu führen. Somit können die Schnittstellen zum Neubau Rathaus, zu welchem die Stimmberechtigten der Stadt Altstätten am 27. November 2011 den Kredit genehmigten, optimal genutzt werden. Mit dem Verkaufserlös kann der Buchwert des Grundstücks gedeckt werden. Der aus dem Verkauf resultierende

Gewinn wird für Zusatzabschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen im Jahr 2013 verwendet.

Der Stadtrat beantragt, dem Kaufvertrag zuzustimmen. Mit der Zustimmung kann das Wettbewerbssiegerprojekt, das die städtebaulichen Ansprüche aufgenommen hat, mit einem starken Partner realisiert werden. Die Altstadt wird dank der Zentrumsüberbauung durch Schaffung neuer attraktiver Verkaufs- und Büroflächen, Wohneinheiten und unterirdischen Parkmöglichkeiten nachhaltig belebt.

**Verkauf Grundstück Nr. 454
(Teilgebiet Churerstrasse-Städlenstrasse)
an Relesta AG (Vorlage 2)**

Das Teilgebiet Churerstrasse-Städlenstrasse (Grundstück Nr. 454) mit 3'314 m² soll an die Relesta AG, mit Sitz in Zuzwil, für 2'900'000 Franken verkauft werden. Die Relesta AG als Wohnbauspezialist plant, realisiert und vermarktet mehrheitlich Wohnliegenschaften. Für das Teilgebiet Churerstrasse-Städlenstrasse liegt ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vor. Es sind vier Baukörper mit vorwiegend Wohnbauten und Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten und eine zentrale Tiefgarage vorgesehen. Die Käuferin verpflichtet sich gegenüber der Stadt Altstätten, innert Jahresfrist nach Rechtskraft der Baubewilligung, mit der Überbauung zu beginnen und ohne Verzug zu Ende zu führen. Mit dem Verkaufserlös kann der Buchwert des Grundstücks gedeckt werden. Der aus dem Verkauf resultierende Gewinn wird für Zusatzabschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen im Jahr 2013 verwendet.

Der Stadtrat beantragt, dem Kaufvertrag zuzustimmen. Mit der Zustimmung entstehen städtebaulich interessante Wohn- und Geschäftsräume in unmittelbarer Zentrumsnähe. Durch den Verkauf des Grundstücks wird die klare Vorwärtsstrategie, die vom Glauben an die Zukunft getragen wird und vom Wissen, dass Veränderungen nur mit aktivem Mittun möglich sind, weitergeführt.

Einleitung (gilt für beide Vorlagen)

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Stadtrat Altstätten unterbreitet Ihnen Gutachten und Antrag zum Verkauf des Grundstücks Nr. 445 (Teilgebiet Freihof) und des Grundstücks Nr. 454 (Teilgebiet Churerstrasse-Städlenstrasse). Die nachfolgende Einleitung gilt für beide Gutachten.

Ausgangslage

Vision

Im Bereich Rorschacherstrasse/Churerstrasse wird ein neues Zentrum für Einkaufen, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen und Parkieren entstehen. Gleichzeitig werden die Verkehrsführung um die Altstadt geändert, die Strassenräume umgestaltet und damit die Sicherheit der Verkehrsteilnehmenden und das Verkehrssystem verbessert sowie die betroffenen Grundstücke teilweise neu erschlossen.

Entwicklungsprozess

Seit 2004 entwickelt die Stadt Altstätten das Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus. Die Stadt prüfte und beschloss für die Altstadt ein neues Verkehrskonzept, führte einen Projektwettbewerb für Hochbauten durch, erarbeitete die Projekte für die Infrastruktur und Verkehrsanlagen, passte die Planunterlagen an und legte die Projekte öffentlich auf.

Einbezug der Bürgerschaft

Seit der Lancierung des Projekts bezog der Stadtrat die Bürgerschaft aktiv in die Prozesse ein. Mitbeteiligung war und ist gefragt. Der Rat legte zum Stadtentwicklungsprojekt zwei Vernehmlassungsberichte und zur Verkehrsführung sowie zum Hochbauprojekt Rathaus je einen Vernehmlassungsbericht vor. Die Reaktionen der Bevölkerung waren grossmehrheitlich positiv.

Teilprojekte

Teilprojekt Bau Infrastruktur- und Verkehrsanlagen

Für den Bau der Infrastruktur- und Verkehrsanlagen Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus hat die Bürgerschaft der Stadt Altstätten an der Urnenabstimmung vom 28. November 2010 einen Nettokredit von 4,576 Mio. Franken genehmigt. Die Bauarbeiten sind im Gange und werden voraussichtlich im November 2012 beendet.

Teilprojekt Neubau Rathaus

Die Bürgerschaft der Stadt Altstätten hat an der Urnenabstimmung vom 27. November 2011 dem Kredit von 15,214 Mio. Franken für den Neubau des Rathauses mit dem neuen Rathausplatz und der Tiefgarage zugestimmt. Nachdem keine Einsprachen gegen das Baugesuch vorliegen, kann die Baubewilligung voraussichtlich im Frühjahr 2012 erteilt werden. Mit den Bauarbeiten soll im Frühling 2013 begonnen werden.

Teilprojekt Verkauf Teilgebiete Freihof und Churerstrasse-Städlenstrasse

Die Zentrumsfunktion von Altstätten soll in der Region weiter gestärkt werden. Mit der Zentrumsüberbauung wird die Altstadt nachhaltig belebt. Das Projekt «Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus» leistet einen wichtigen Beitrag zur definierten Vorwärtsstrategie von Altstätten.

Gestaltungspläne

Das Siegerprojekt der Allemann Bauer Eigenmann, Architekten ETH/SIA, Zürich, ist im Januar 2008 der Bevölkerung vorgestellt worden. Die Jury wurde von Kantonsbaumeister Werner Binotto präsiert. Auf der Grundlage des Siegerprojekts wurden sodann zwei Gestaltungspläne für die Areale Freihof-Rathaus und Churerstrasse-Städlenstrasse ausgearbeitet. Das Rechtsmittelverfahren ist abgeschlossen. Die Genehmigung der Gestaltungspläne durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St. Gallen (AREG) ist erfolgt.

Vorwärtsstrategie

In Bezug auf die Einkaufsmöglichkeiten ist es für Altstätten entscheidend, dass die richtigen Nutzflächen für entsprechende Anbieter im Sinne einer Sortimentserweiterung realisiert werden. Für das gesamte Stadtgebiet und insbesondere für die Altstadt wird mit diesem attraktiven Schlüsselprojekt eine zusätzliche Anziehungskraft für die Kundenfrequenzen geschaffen. Die Frequenz in der Stadt wird nachhaltig verbessert. Das vorliegende Projekt – am Eingangstor zur Altstadt – unterstützt die Attraktivität unserer Altstadt durch einen geeigneten Branchenmix und stellt im Osten der Altstadt neuen Parkraum zur Verfügung.

Kaufrecht

Die Stadt Altstätten hat sich von der Brauerei Schützengarten AG das Kaufrecht an den Grundstücken

«Freihof» (Grundstücke Nr. 442, 443 und 444) gesichert. Dieses Kaufrecht bildet die Grundlage für den Verkauf des Teilgebiets Freihof. Der Kaufrechtvertrag wurde mit Bedingungen abgeschlossen und fällt vollumfänglich und entschädigungslos dahin, sofern das Kaufrecht bis 31. Dezember 2013 nicht ausgeübt wird. Es kann nur für alle drei Grundstücke gemeinsam ausgeübt werden. Der Kaufpreis für alle drei Grundstücke beträgt pauschal 1,4 Mio. Franken.

Ausschreibung zum Verkauf

Ende September 2011 hat der Stadtrat die Teilgebiete Freihof und Churerstrasse-Städlenstrasse mit den baureifen Grundlagen zum Verkauf ausgeschrieben. Potenzielle Investoren/und oder Projektentwickler wurden eingeladen, für jedes Teilgebiet oder für beide Teilgebiete als Gesamtheit ihr Kaufangebot zu unterbreiten. Es stand jedermann offen, Kaufangebote einzureichen. Die Zuschlagskriterien wurden wie folgt definiert:

A	Modalitäten Kaufvertrag	
	– Kaufpreis	40 %
	– Bonität/Leistungsfähigkeit (eigene, ggf. Partner)	15 %
B	Verwendungszweck gemäss den Gestaltungsplänen	10 %
C	Terminplan und Realisierung	15 %

D	Vorgehen/Weitere Aspekte	
	– Ökologische und energieeffiziente Bauweise	10 %
	– Referenzen	10 %

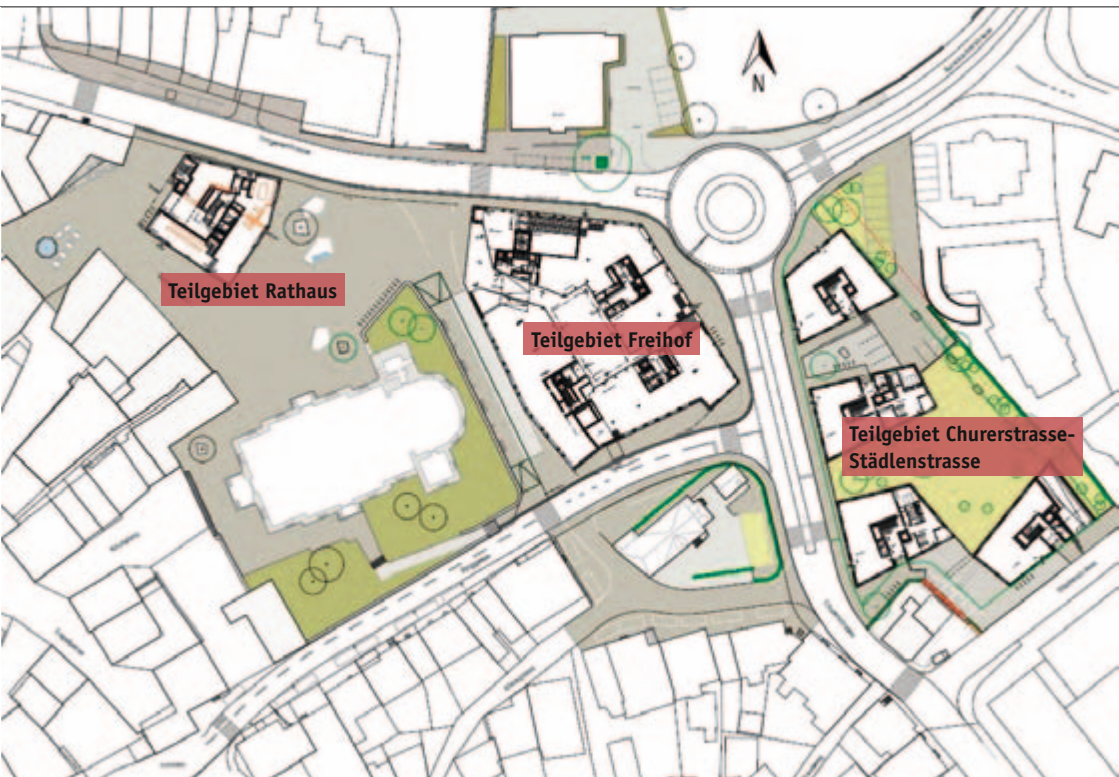
Es gingen für die beiden Teilgebiete mehrere Angebote von sechs Investoren ein. Mit allen Kaufinteressenten wurden Verhandlungen geführt, um die Kaufdetails zu klären und die Kaufangebote zu optimieren. Der Stadtrat beantragt, den Zuschlag an den Meistbietenden wie folgt zu erteilen:

Teilgebiet Freihof an Mettler2Invest AG

Das Grundstück Nr. 445 mit 2'281 m² wird für 2,65 Mio. Franken an die Mettler2Invest AG, mit Sitz in Niederteufen, verkauft. Der Kaufvertrag wurde am 23. Februar 2012 öffentlich beurkundet. Das Unternehmen verfügt über die notwendige Bonität und beste Referenzen. Weitere Informationen über das Unternehmen sind auf den nachfolgenden Seiten im entsprechenden Gutachten erhältlich.

Teilgebiet Churerstrasse-Städlenstrasse an Relesta AG

Das Grundstück Nr. 454 mit 3'314 m² wird für 2,9 Mio. Franken an die Relesta AG, mit Sitz in Zuzwil, verkauft. Der Kaufvertrag wurde am 23. Februar 2012 öffentlich beurkundet. Das Unternehmen verfügt ebenfalls über die notwendige Bonität und beste Referenzen. Weitere Informationen über das Unterneh-



Übersicht Teilgebiete Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus

men sind auf den nachfolgenden Seiten im entsprechenden Gutachten erhältlich.

Antrag des Stadtrates

Der Stadtrat beantragt, den beiden Kaufverträgen zuzustimmen. Die beiden Kaufverträge sind im Anhang zum jeweiligen Gutachten publiziert. Der Stadtrat hat entschieden, die beiden Kaufverträge transparent und vollumfänglich im vorliegenden Gutachten abzdrukken.

Orientierungs- versammlung

Am 1. März 2012 wurde die Bevölkerung über die beiden Kaufverträge anlässlich einer Informationsveranstaltung erstmals orientiert. Die Käufer haben sich vorgestellt und ihre Interessen sowie Absichten bekannt gemacht. Am Dienstag, 17. April 2012, um 19.30 Uhr, wird im «Sonnensaal» in Altstätten eine Orientierungsversammlung zur Urnenabstimmung über den Verkauf des Grundstücks Nr. 445 an die Mettler2Invest AG und über den Verkauf des Grundstücks Nr. 454 an die Relesta AG durchgeführt. Interessierte sind herzlich eingeladen.

Abstimmungsverfahren

Gestützt auf die Gemeindeordnung entscheiden die Stimmberechtigten der Stadt Altstätten bei Veräusserungen von Grundstücken an der Urne, wenn der Verkehrswert oder die Anlagekosten 2 Mio. Franken pro Fall übersteigen. Da der Verkaufspreis bei beiden Kaufverträgen diesen Betrag übersteigt, hat die Bürgerschaft über die Grundstückverkäufe an der Urne zu befinden.

Fazit des Stadtrates

- Das Wettbewerbssiegerprojekt, das die städtebaulichen Ansprüche aufgenommen hat, kann mit starken Partnern realisiert werden.
- Durch den Verkauf der beiden Grundstücke wird die klare Vorwärtsstrategie, die vom Glauben an die Zukunft getragen wird und vom Wissen, dass Veränderungen nur mit aktivem Mittun möglich sind, weitergeführt.
- Die Förderung dieser Stadtentwicklung durch die Stadt Altstätten ist auch auf eine gezielte und intensive Weiterentwicklung der Infrastruktur angewiesen. Diese Infrastruktur wird momentan realisiert.
- Mit der Zentrumsüberbauung des Stadtentwicklungsprojekts Freihof wird die Altstadt durch Schaffung neuer attraktiver Verkaufs- und Büroflächen, moderner Wohneinheiten sowie unterirdischer Parkplätze nachhaltig belebt.

Gutachten und Antrag Stadtrat

Verkauf Grundstück Nr. 445 an Mettler2Invest AG, mit Sitz in Niederteufen (Vorlage 1)

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Stadtrat Altstätten unterbreitet Ihnen Gutachten und Antrag zum Verkauf des Grundstücks Nr. 445 (Teilgebiet Freihof) an die Mettler2Invest AG:

Ausgangslage

Der Stadtrat hat nach intensiven Vorbereitungen im Jahr 2007 einen Projektwettbewerb ausgeschrieben. Das Siegerprojekt der Allemann Bauer Eigenmann, Architekten ETH/SIA, Zürich, sieht auf dem Teilgebiet Freihof ein Gebäude mit einem fünfeckigen Grund-

riss vor. Diese Grundrissform ermöglicht interessante, rundum belichtete Wohnungstypen, Büros und Gewerberäume. Unterhalb des Gebäudes entsteht eine Parkgarage, die mit der Garage unter dem Rathaus verbunden ist. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die verlängerte Ringgasse.



Blick auf das heutige Teilgebiet Freihof



Virtuelle Ansicht Zentrumsüberbauung Freihof mit katholischer Kirche gemäss genehmigtem Gestaltungsplan

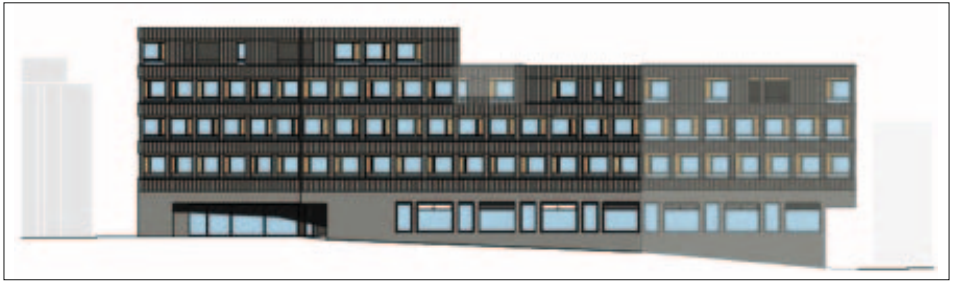
Für das Teilgebiet Freihof liegt ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vor. Geringfügige Änderungen am Gestaltungsplan sind grundsätzlich möglich. Nach der Ausschreibung und Veröffentlichung des Verkaufsdossiers Ende September 2011 wurden mehrere Kaufangebote eingereicht. Mit allen Kaufinteressenten wurden Verhandlungen geführt, um die Kaufdetails zu klären und die Kaufangebote zu optimieren. Das Grundstück Nr. 445 mit 2'281 m² wird für 2,65 Mio. Franken an die Mettler2Invest AG, mit Sitz in Niederteufen, verkauft.

Die Kubatur des geplanten Gebäudes gemäss Gestaltungsplan beträgt 55'966 m³, total sind 9'646 m² Nutzflächen. Als mögliche Mieter haben unter anderem die Raiffeisenbank Oberes Rheintal, die Sozialen Dienste Oberrheintal, die Suchtberatung, Ärzte, Physiotherapeuten und Geschäfte ihr Interesse bekundet.

Gestützt auf die Gemeindeordnung entscheiden die Stimmberechtigten der Stadt Altstätten bei Veräusserungen von Grundstücken an der Urne, wenn der Verkehrswert oder die Anlagekosten 2 Mio. Franken pro Fall übersteigen. Da der Verkaufspreis diesen Betrag übersteigt, hat die Bürgerschaft über den Grundstücksverkauf an der Urne zu befinden.

Kaufvertrag

Am 23. Februar 2012 hat die Stadt Altstätten als Verkäuferin mit Mettler2Invest AG, mit Sitz in Niederteufen, als Käuferin, einen Kaufvertrag über das Grundstück Nr. 445 mit 2'281 m² abgeschlossen. Der Kaufvertrag ist auf den nachfolgenden Seiten im Anhang 1 a ersichtlich. Der Kaufvertrag sowie die entsprechenden Beilagen können auf der Website der



Ansicht Teilgebiet Freihof, West, gemäss genehmigtem Gestaltungsplan

Stadt Altstätten (www.altstaetten.ch, Rubrik Aktuelles, Kommunikation / Projekte / Zentrumsüberbauung) heruntergeladen oder bei der Stadtkanzlei Altstätten bestellt werden (Telefon 071 757 77 04 oder E-Mail kanzlei@altstaetten.ch).

Die wichtigsten Vertragsbestimmungen lauten:

Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Grundstück Nr. 445 mit 2'281 m² beträgt 2'650'000 Franken. 450'000 Franken wurden bereits vor der Beurkundung durch die Käuferin bezahlt. Diese Teilzahlung gilt auch als Haftung. 400'000 Franken werden durch die Stadt Altstätten als Beitrag der Stadt für die Zufahrt zur Tiefgarage Rathaus an den Kaufpreis angerechnet. Der Restbetrag von 1'800'000 Franken ist innert 30 Tagen ab Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung an die Stadt Altstätten zu bezahlen.

Realisierung Überbauung

Die Käuferin verpflichtet sich gegenüber der Stadt Altstätten, nach Rechtskraft der Zustimmung der Bürgerschaft der Stadt Altstätten zum Verkauf des Grundstücks Nr. 445 an die Käuferin, ohne Verzug die gewünschten Änderungen im Gestaltungsplan und

anschliessend die Baueingabe für das Projekt vorzubereiten. Innert sieben Monaten nach Rechtskraft der Zustimmung der Bürgerschaft der Stadt Altstätten zum Verkauf des Grundstückes Nr. 445 ist durch die Käuferin ein Baugesuch einzureichen.

Die Käuferin verpflichtet sich gegenüber der Stadt Altstätten, unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung unter Berücksichtigung des planerischen Fortschrittes und der Witterungsverhältnisse – spätestens innert Jahresfrist nach Rechtskraft der Baubewilligung – mit der Überbauung zu beginnen und ohne Verzug zu Ende zu führen.

Realisierung Auf- und Abfahrtsrampe zur Tiefgarage Rathaus

Die Käuferin verpflichtet sich gegenüber der Stadt Altstätten, unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung unter Berücksichtigung des planerischen Fortschrittes und der Witterungsverhältnisse – spätestens innert Jahresfrist – mit dem Bau der Auf- und Abfahrtsrampe zur Tiefgarage Rathaus mit Zwischentrakt zu beginnen und ohne Verzug zu Ende zu führen. Die Auf- und Abfahrtsrampe bzw. der Zwischentrakt kann anders projektiert werden. Es muss aber die zweckmässige und normenkonforme Erschlies-

sung aller Geschosse der Tiefgarage Rathaus und die erforderliche Parkplatzzahl für Rathaus und Freihof gewährleistet sein. Die Stadt Altstätten beteiligt sich daran im Rahmen des Dienstbarkeitsvertrags mit der in jenem Vertrag vereinbarten Pauschale von 400'000 Franken.

Gestaltungsplan «Freihof-Rathaus»

Geringfügige Änderungen am rechtskräftigen Gestaltungsplan sind grundsätzlich möglich. Beim Gestaltungsplan wünscht die Käuferin eine Modifikation des Erdgeschosses und des 1. Untergeschosses sowie die Möglichkeit zur Überprüfung der Anzahl Untergeschosse. Die Stadt sichert der Käuferin auf konkretes Gesuch hin zu, Änderungen, welche sich innerhalb der äusseren Mantellinien bewegen und damit lediglich die Flächeneffizienz des Gebäudes erhöhen, insbesondere aber nicht oder nur unwesentlich die Fassadengestaltung und das Umgelände tangieren, zu unterstützen. Unwesentlich ist eine Fassadengestaltung dann, wenn diese keine Änderung des Gestaltungsplanes erfordert. Voraussetzung für diese Unterstützung ist, dass die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage Rathaus unverändert und ohne Mehrkosten möglich ist.

Ökologische Bauweise

Die Stadt Altstätten ist Energiestadt und begrüsst es, wenn die Käuferin das Gebäude möglichst nach den neuesten Erkenntnissen der ökologischen Bauweise

(gute Isolationen und soweit möglich nach Minergie-Standard) erstellt.

Arbeitsvergaben

Die Käuferin verpflichtet sich gegenüber der Stadt, für die im Zusammenhang mit der Neuüberbauung stehenden Arbeitsleistungen ortsansässige Handwerker und Unternehmungen zur Offertstellung einzuladen. Neben den in der Stadt Altstätten ansässigen Handwerkern und Unternehmern kann die Käuferin auch Dritte zur Offertstellung einladen. Das Planerteam wird unabhängig von dieser Regelung durch die Käuferin bestimmt.

Schnittstellen zwischen dem Teilgebiet Freihof und dem Teilgebiet Rathaus

Die Mettler2Invest AG und die Stadt Altstätten beabsichtigen, die Tiefgarage Freihof und die Tiefgarage Rathaus gleichzeitig zu bauen. Die Schnittstellen mit der Realisierung der Tiefgarage Freihof mit der Tiefgarage Rathaus und dem Rathausneubau werden nach den notwendigen Entscheidungen der Stimmbürgerschaft im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanes ausgehandelt und festgelegt.

Rückkaufsrecht

Die Käuferin räumt der Stadt Altstätten am Kaufsobjekt bei Nichtrealisierung ein Rückkaufsrecht zum Preis von 2'250'000 Franken ein.

Käuferin

Mettler2Invest AG wurde durch Peter Mettler und Markus Mettler gegründet. Die Gebrüder Mettler sind in der Bau- und Immobilienbranche seit Jahren bestens bekannt. Peter Mettler war Mitbegründer und CEO der Bauengineering und der Swissbuilding. Markus Mettler ist Inhaber der Mettler Treuhand AG und war CFO der Swissbuilding von 2004 bis 2011. Die Geschäftsbereiche von Mettler2Invest AG sind Immobilienentwicklung, Nutzungs- und Vermarktungskonzepte, Finanzierung und Finanzierungsberatung. Das Unternehmen beschäftigt rund 15 Mitarbeitende. Verantwortlicher Entwickler des Gebietes Freihof ist der Rheintaler Stefan Schreiber, Partner bei der Mettler2Invest AG.

Das Unternehmen hat den Sitz in Niederteufen und Geschäftsstellen in St. Gallen, Zürich und Basel. Mettler2Invest AG verfügt über die notwendige Bonität. Gemäss Auszug aus dem Handelsregister des Kantons Appenzell Ausserrhoden verfügt Mettler2Invest AG über ein Aktienkapital von 1 Mio. Franken. Referenzobjekte und weitere Informationen sind auf der Webseite www.mettler2invest.ch erhältlich.

Finanzielles

Das Grundstück Nr. 445 befindet sich im Finanzvermögen der Stadt Altstätten. Die Aktiven der Gemeinden bestehen aus Verwaltungs- und Finanzvermögen. Das Finanzvermögen besteht aus Vermögenswerten, die veräussert werden können, ohne dass die Erfüllung öffentlicher Aufgaben beeinträchtigt wird. Es wird nach kaufmännischen Grundsätzen bewertet. Mit dem Verkauf von Grundstück Nr. 445 an die Mettler2Invest AG ergibt sich voraussichtlich für die Stadt Altstätten folgender Buchgewinn:

Verkaufspreis	Fr. 2'650'000
+ weitere Einnahmen (z. B. Landabtretung)	Fr. 1'086'920
./. Ausstehende Kosten (z. B. Vorinvestitionen)	Fr. 2'030'320
./. Buchwert Grundstück Nr. 445 per 31. Dezember 2011	Fr. 1'686'031
Differenz zugunsten der Stadt Altstätten	Fr. 20'569

Im Anhang 1 c ist ersichtlich, wie sich die Kosten im Detail zusammensetzen.

Der verbleibende Verkaufsgewinn wird vollumfänglich für zusätzliche Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen und somit zur Entschuldung der Stadt Altstätten verwendet.

Terminplan

- 29. April 2012 Entscheid über Verkauf des Grundstück Nr. 445 durch Bürgerschaft an der Urne
- Mai – Dezember 2012 Detailprojektierung
- Sommer 2013 Baubeginn
- Dezember 2015 Bauvollendung

Abstimmungsfrage

Wollen Sie den Kaufvertrag vom 23. Februar 2012 über den Verkauf von Grundstück Nr. 445 mit 2'281 m² durch die Stadt Altstätten an die Mettler2Invest AG, mit Sitz in Niederteufen, zum Verkaufspreis von Fr. 2'650'000 genehmigen?

Antrag

Altstätten, 19. März 2012

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Stadtrat Altstätten

Der Stadtrat beantragt Ihnen:

Der Stadtpräsident

Daniel Bühler

Der Kaufvertrag vom 23. Februar 2012 über den Verkauf von Grundstück Nr. 445 mit 2'281 m² durch die Stadt Altstätten an die Mettler2Invest AG, mit Sitz in Niederteufen, zum Verkaufspreis von Fr. 2'650'000 sei zu genehmigen.

Der Stadtschreiber

Marc Gattiker

Anhang 1 a (Kaufvertrag)



Tagebuch/Beleg Nr.: _____

Eingang: _____

Zeit: _____

Unterbeleg: _____

Rechnung Nr.: _____

Kauf

Grundstück Nr. 445, Freihof, Grundbuch Altstätten



Inhaltsverzeichnis

Kaufvertrag	4
Kaufobjekt	5
Kaufpreis	6
Grundlagen	7
Bestehende Projekte	7
Gestaltungspläne	7
Eintritt in Vertragsverhältnisse	7
Vereinbarungen Grundstücknutzung / Grundstücküberbauung	8
Realisierung Überbauung	8
Realisierung Auf- und Abfahrtsrampe zur Tiefgarage Rathaus mit Zwischentrakt zwischen der Tiefgarage Freihof und der Tiefgarage Rathaus	8
Gestaltungsplan „Freihof-Rathaus“	8
Anbaurecht der mehrgeschossigen Tiefgarage Rathaus an Tiefgarage Freihof und Einfahrtsrecht, Ausfahrtsrecht und Durchfahrtsrecht von Tiefgarage Rathaus durch die Tiefgarage Freihof	9
Trafostation Freihof	9
Baugesuch	10
Archäologie und Denkmalschutz	10
Ökologische Bauweise	10
Arbeitsvergaben	10
Konzession nach kantonalem Strassengesetz	11
Miet- und Pachtverhältnisse	11
Suche von Mietern für die Neuüberbauung	11
Schnittstellen zwischen dem Teilgebiet Freihof und dem Teilgebiet Rathaus	11
Verzögerungen und Nachteile durch das Ergreifen von Rechtsmitteln	11
Kaufbestimmungen	12
Besitzesantritt	12
Eigentumsübergang	12
Dienstbarkeiten und Anmerkungen	12
Eigentumsbeschränkungen und Dienstbarkeiten	12
Gewährleistung	12
Grenz- und Massänderung mit den Strassenprojekten Kanton und Stadt	12
Massnahmen und Aenderungen im Grundbuch im Auftrag und auf Kosten der Stadt vor der Eintragung dieses Kaufvertrages im Grundbuch	13
Salvatorische Klausel	13
Versicherungen	13
Weiterüberbindung auf Rechtsnachfolger	13
Kosten und Kostenträgungen	14
Leistungen der Stadt Altstätten	14



[Handwritten signature]
2

Entsorgung von belastetem Material gemäss Umweltschutzgesetz.....	15
Gebäudeabbrüche.....	15
Abgaben.....	15
Grundstückgewinnsteuer, Handänderungssteuer, Eintragungs- und Grundbuchgebühren.....	15
Rückkauf bei Nichtrealisierung.....	15
Rückkauf bei Nichtübertragung.....	16
Vorbehalte.....	17
Vertragsauflösung.....	18
Ermächtigung Grundbuchanmeldung.....	18
Öffentliche Beurkundung.....	20
Anhang.....	21
Situation Kaufobjekt.....	22
Termine / Meilensteine.....	23
Teilgebiet Rathaus.....	23
Teilgebiet Freihof.....	24

The image shows a horizontal line with a small sketch of a building on the left and a handwritten signature on the right. The signature is written in black ink and includes a small '3' below it and a small 'S' to the right.

Kaufvertrag

Die

Politische Gemeinde Altstätten

vertreten durch den Stadtrat Altstätten und dieser durch Stadtpräsident Daniel Bühler und Stadtschreiber Marc Gattiker (im Folgenden: Verkäufer)

verkauft an die

Mettler2invest AG, Steinweg 12, 9052 Niederteufen

Aktiengesellschaft mit Sitz in Teufen AR

UID-Nr. CHE-110.290.892

mit Vollmacht vertreten durch Schreiber Stefan Robert, geboren 02.12.1956, von Berneck SG und Au SG, Oberemühlestrasse 6, 9442 Berneck (im Folgenden: Käufer)

das Grundstück Nr. 445 Grundbuch Altstätten nach Massgabe der folgenden Bestimmung:



Kaufobjekt

Grundstück	Nr. 445, Rorschacherstrasse/Churerstrasse/Ringgasse, Altstätten
Grundstückfläche	2'281 m ²
Zone	Kernzone Vcrstadt
Anmerkungen	Perimeter zum Stadtbach/Brendenbach 06.01.1983 Beleg 29, ID 5 Beseitigungsrevers mit Kanton St. Gallen betreffend Laderampen 10.04.1911 Beleg SP48/29, ID 2558 <i>Hinweis: Der Revers SP 48/29 wird mit dem Abbruch der Gebäude auf Grundstück Nr. 442 bedeutungslos.</i>
Vormerkungen	Enteignungsbann, zugunsten Kanton S. Gallen, mit Sitz in St. Gallen 04.11.2008 Beleg 978, ID 154 <i>Diese Vormerkung wird nach der Landabtretung an für Kantonsstrassenbau im Grundbuch gelöscht.</i>
Dienstbarkeiten und Grundlasten	Last: Gewerbebeschränkung an Teilfläche von 213 m ² (alt Grundstück Nr. 443) zugunsten UBS AG, mit Sitz in Zürich + Basel 14.01.1974 Beleg 25, ID 40/101 Recht: Ueberbaurecht für Tiefgarage (Teilfläche) zulasten Grundstück Nr. 333 Recht: Ueberbaurecht für Tiefgarage zulasten Grundstück Nr. 315 Last: Anbaurecht der mehrgeschossigen Tiefgarage Rathaus an Tiefgarage Freihof, Ein-, Aus- und Durchfahrtsrecht für Rathaus und Tiefgarage Rathaus zugunsten Nr. 316 <i>Hinweis: siehe Seiten 9</i> Last: Übertagbares Baurecht für Transformatorenstation, mit Zugangsrecht, zugunsten Stadt Altstätten <i>Hinweis: siehe Seiten 9 und 10</i>
Grundpfandrechte	Keine
Erwerb	Kauf 27.11.2003 HP 155/83 Kauf 30.09.2004 HP 159/60 Kauf 05.04.2006 HP 166/14 Tausch 30.05.2008 Beleg483 Kauf Grundstück Nr.442,443, 444



5

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt CHF 2'650'000
(Schweizer Franken zweimillionensechshundertfünfzigtausend)

und wird wie folgt beglichen:

CHF 450'000 sind vor der Beurkundung durch Überweisung auf das Konto des Verkäufers bei der UBS AG 9450 Altstätten, IBAN CH08 0021 3213 7135 44B1 Q lautend auf Stadt Altstätten Finanzabteilung Postfach 261 9450 Altstätten, einzuzahlen.

Der Betrag von CHF 450'000 gilt als Haltgeld nach Art. 158 OR (siehe Seite 18, Vertragsauflösung).

Sollte die Bürgerschaft der Stadt Altstätten dem Kauf nicht zustimmen, erhält der Käufer diese Anzahlung unverzinst zurück.

CHF 400'000 durch Verrechnung per Datum der Eintragung dieses Kaufvertrages im Grundbuch mit der Pauschalentschädigung der Stadt Altstätten für die Einräumung der Dienstbarkeit Anbaurecht der mehrgeschossigen Tiefgarage Rathaus an Tiefgarage Freihof und Einfahrtsrecht, Ausfahrtsrecht und Durchfahrtsrecht von Tiefgarage Rathaus durch die Tiefgarage Freihof inkl. Baukostenanteil Tiefgaragenzufahrt Freihof mit Zwischentrakt gemäss Seiten 8 und 9 dieses Vertrages.

CHF 1'800'000 sind innert 30 Tagen ab Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung an die Stadt Altstätten zu bezahlen.

Der Käufer übergibt dem Verkäufer innert dieser Frist bzw. vor der Grundbucheintragung für diesen Betrag ein unwiderrufliches und vorbehaltloses Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank oder einer Versicherung (siehe Kaufsbestimmungen, Eigentumsübergang).

CHF 2'650'000 Kaufpreis

_____  _____  

Grundlagen

Bestehende Projekte

Die heute vorhandenen Projektpläne stammen von Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG, Zürich. Vom Urheberrecht geschützt ist nicht jede Schöpfung, sondern nur ein Werk, das individuellen Charakter hat (Art. 2 JRG, SR 321.1). Durch das Urheberrecht nicht geschützt ist der Inhalt des Gestaltungsplans als amtlicher Erlass (Art. 5 URG).

Der Verkäufer hat die Projektpläne von der vormalig interessierten Bauherrschaft (AXA Winterthur) erworben.

Der Käufer hat das Recht, das Werk zu verwenden und nach den Festlegungen des Gestaltungsplans zu bauen.

Zurzeit gibt es mit den seinerzeitigen Planerteams keine laufenden Verträge mehr. Es bestehen keine weiteren Verpflichtungen.

Allfällige Entschädigungsansprüche der Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG nach SIA-Norm 142 als Gewinner des Projektwettbewerbs Freihof-Rathaus gehen zulasten des Verkäufers.

Gestaltungspläne

Der Stadtrat hat für die Teilgebiete „Freihof-Rathaus“ und „Churerstrasse-Städtenstrasse“ Gestaltungspläne erlassen. Das Rechtsmittelverfahren ist abgeschlossen. Die Genehmigung der Gestaltungspläne durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St. Gallen (AREG) ist erfolgt.

Eintritt in Vertragsverhältnisse

Der Käufer tritt ohne Ein- und Widerrede insbesondere in die nachstehenden Vertragsverhältnisse ein:

- Vertrag vom 17. September 2010 betreffend Ankerrecht zwischen Kath. Kirchgemeinde Altstätten und der Politischen Gemeinde Altstätten;
- Vertrag vom 5. November 2010 betreffend Ankerrecht zwischen Sirin AG und der Polit. Gemeinde Altstätten;
- Vertrag vom 5. November 2010 betreffend Ankerrecht zwischen der Evangelischen Kirchgemeinde Altstätten und der Politischen Gemeinde Altstätten;
- Vertrag vom 5. November 2010 betreffend Ankerrecht zwischen der St. Galler Kantonalbank und der Politischen Gemeinde Altstätten;
- Einigungsvereinbarung vom 23. September 2009 zwischen der Brauerei Schützengarten AG und dem Kanton St. Gallen.



Handwritten signature and a small sketch of a building.

Vereinbarungen Grundstücknutzung / Grundstücküberbauung

Obligatorische Verpflichtungen / Obligatorische Rechte

Realisierung Überbauung

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Stadt Altstätten, nach Rechtskraft der Zustimmung der Bürgerschaft Altstätten zum Verkauf des Grundstückes Nr. 445 an den Käufer, ohne Verzug die gewünschten Änderungen im Gestaltungsplan und anschliessend die Baueingabe für das Projekt auf Grundstück Nr. 445 Grundbuch Altstätten vorzubereiten und innert sieben Monaten nach Rechtskraft der Zustimmung der Bürgerschaft der Stadt Altstätten zum Verkauf des Grundstückes Nr. 445 an die Mettler2Invest AG ein Baugesuch einzureichen.

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Stadt Altstätten, unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung unter Berücksichtigung des planerischen Fortschrittes und der Witterungsverhältnisse - spätestens innert Jahresfrist nach Rechtskraft der Baubewilligung - mit der Überbauung zu beginnen und ohne Verzug zu Ende zu führen.

Realisierung Auf- und Abfahrtsrampe zur Tiefgarage Rathaus mit Zwischentrakt zwischen der Tiefgarage Freihof und der Tiefgarage Rathaus

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Stadt Altstätten, unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung unter Berücksichtigung des planerischen Fortschrittes und der Witterungsverhältnisse - spätestens innert Jahresfrist - mit dem Bau der Auf- und Abfahrtsrampe zur Tiefgarage Rathaus mit Zwischentrakt zu beginnen und ohne Verzug (gemäss Stadtentwicklung Freihof-Rathaus Altstätten, Teilprojekt Freihof, Dokumentation Vorprojekt 31. August 2009 / 30. September 2011) zu Ende zu führen. Die Auf- und Abfahrtsrampe bzw. der Zwischentrakt kann anders projektiert werden. Es muss aber die zweckmässige und normenkonforme Erschliessung aller Geschosse der Tiefgarage Rathaus und die erforderliche Parkplatzzahl für Rathaus und Freihof nach SN 640 261 (mit Abminderung gemäss Planungsbericht) gewährleistet sein.

Die Stadt Altstätten beteiligt sich daran im Rahmen des Dienstbarkeitsvertrags (Anbau der mehrgeschossigen Tiefgarage Rathaus an Tiefgarage Freihof, Ein-, Aus- und Durchfahrtsrecht für Rathaus und Tiefgarage zugunsten Grundstück Nr. 316) mit der in jenem Vertrag vereinbarten Pauschale von CHF 400'000.

Gestaltungsplan „Freihof-Rathaus“

Auf der Grundlage von Art. 32 und 33 Baugesetz sind geringfügige Änderungen an den Gestaltungsplänen grundsätzlich möglich.

Beim Gestaltungsplan für das Teilgebiet Freihof wünscht der Käufer von Grundstück Nr. 445 eine Modifikation des Erdgeschosses und des 1. Untergeschosses sowie die Möglichkeit zur Überprüfung der Anzahl Untergeschosse.

Die Stadt sichert dem Käufer auf konkretes Gesuch hin zu, Änderungen, welche sich innerhalb der äusseren Mantellinien bewegen und damit lediglich die Flächeneffizienz des Gebäudes erhöhen, insbesondere aber nicht oder nur unwesentlich die Fassadengestaltung und das Umgelände tangieren, zu unterstützen. Unwesentlich ist eine Fassadengestaltung dann, wenn diese keine Änderung des Gestaltungsplanes erfordert. Voraussetzung für diese Unterstützung ist, dass die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage Rathaus unverändert und ohne Mehrkosten möglich ist. Das Verfahren von Änderungen richtet sich nach Art. 28 ff Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz sGS 731.1).



Anbaurecht der mehrgeschossigen Tiefgarage Rathaus an Tiefgarage Freihof und Einfahrtsrecht, Ausfahrtsrecht und Durchfahrtsrecht von Tiefgarage Rathaus durch die Tiefgarage Freihof

Das Teilgebiet „Rathaus“ (Grundstück-Nr. 316) verbleibt im Eigentum der Stadt.

Der Eigentümer von Grundstück Nr. 445 räumt zugunsten des Teilgebietes Rathaus und zulasten des Teilgebietes Freihof die erforderlichen Rechte für den Bau, den Unterhalt und Betrieb der Tiefgarage Rathaus ein (Anbaurecht Tiefgarage, Ein-, Aus- und Durchfahrtsrecht durch die Tiefgarage Freihof usw.).

Dieses Fahrrecht besteht auch, solange die Tiefgarage Freihof noch nicht gebaut ist. Dies/falls führt das Fahrrecht durch die Baugrube des Käufers. Dabei ist auf die Interessen beider Parteien angemessen Rücksicht zu nehmen. Falls der Käufer bis zum Baubeginn der Tiefgarage Rathaus noch keine hinreichende Baugrube ausgehoben hat, ist die Stadt berechtigt eine zweckmässige Abgrabung für das Fahrrecht vorzunehmen.

Hierfür wurde eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen (Grunddienstbarkeit siehe Seite 5).

Die Stadt Altstätten bezahlt dem Käufer von Grundstück Nr. 445 für die Einräumung dieser Dienstbarkeit inkl. Baukostenanteil Tiefgaragenzufahrt Freihof mit Zwischentrakt eine einmalige Pauschalentschädigung von CHF 400'000 inkl. allfällige Mehrwertsteuer, zahlbar auf das Datum der Eintragung dieses Kaufvertrages im Grundbuch. Diese Pauschalentschädigung von CHF 400'000 wird am Kaufpreis angerechnet (siehe Seite 6).

Trafostation Freihof

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Stadt, den für die Trafostation Freihof notwendigen Raum auf Grundstück Nr. 445 zu bauen und der Stadt Altstätten und allfälligen Rechtsnachfolgern im Rohbau unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. In diesem Recht miteingeschlossen ist das unentgeltliche Zugangsrecht.

Hierfür wurde eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen (Personaldienstbarkeit siehe Seite 5).

Baupflichten des Käufers als neuer Eigentümer von Grundstück Nr. 445 auf eigene Kosten:

- Den Rohbau des Traforaumes nach Angaben der Politischen Gemeinde Altstätten erstellen.

Baupflichten des Dienstbarkeitsberechtigten (Stadt Altstätten) auf eigene Kosten:

- Liefern und Montage der gesamten elektrischen Einrichtungen, inklusive Trafo
- Liefern und Montage der Stationsbeleuchtung
- Liefern und Montage der Lüftungsjalousien und der Zugangstüren und Deckel
- Liefern und Montage des Doppelbodens
- Malerarbeiten im Anlagerraum
- Erstellen der Mittelspannungskabel-Zuleitung
- Montage der Erdungsanlage und der Anschlüsse an die Fundamenteerde
- Abschirmungsmassnahmen
- Vorlage an das Eidgenössische Starkstrominspektorat
- Die elektrischen Ausführungen erfolgen nach der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung.

Die Lage der Trafostation ist im Gestaltungsplan Freihof im Bereich der nordwestlichen Ecke des Baubereichs verbindlich festgelegt. Die genaue Lage und der Standort der Trafostation werden im Rahmen der Detailprojektierung für die Ueberbauung des Grundstückes Nr. 445 vom Käufer bzw. Eigentümer des Grundstückes Nr. 445 und der Stadt Altstätten gemeinsam festgelegt und in einer Planbeilage bezeichnet. Diese wird sodann der vorliegenden Dienstbarkeit beigelegt.

_____ 

Die nachstehenden Vorgaben werden dabei berücksichtigt:

Standort:

- Nordwestlicher Bereich des aktuellen Projekts im Untergeschoss (1./2. UG-Tiefgarage)

Raumbedarf:

- mind. 40m² für Trafostation und Technik GA, angrenzend an Aussenwand
- Lichte Raumhöhe Trafostation mindestens 2.7m
- Kabelkeller unter Trafostation, lichte Höhe 1.5m
- Erschliessung der Trafostation über die Rorschacherstrasse in den Kabelkeller der TS
- Eigener Brandabschnitt F60
- Belüftung direkt nach Aussen oder mit Zwangslüftung intern
- Bodenbelastung 4'500 kg/m² (Zufahrt und Räumlichkeiten)

Zugang:

- Zugang für Betrieb und Unterhalt via Tiefgarage nach Aussen und via Zug- und Serviceschacht
- Transport-/Montageöffnung direkt nach Aussen (Einbringung Trafostation, Anlagen durch Lichtschacht ca. 2 x 1.5m)

Die Bewilligungsgebühren und Abgaben für die Trafostation sind Sache der Stadt Altstätten.

Baugesuch

Der Käufer ist berechtigt, auf eigene Kosten das Notwendige zu unternehmen, um eine Baubewilligung für das Bauprojekt zu erhalten. Die Stadt verpflichtet sich, dem Käufer alle dafür notwendigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen und ebenso alle dafür notwendigen Unterschriften zu leisten.

Archäologie und Denkmalschutz

Der Genehmigungserlass des Gestaltungsplanes „Freihof-Rathaus“ vom 5. Oktober 2011 schreibt eine enge Zusammenarbeit der Bauherrschaft, der Kantonsarchäologie und der kantonalen Denkmalpflege vor.

Ökologische Bauweise

Altstätten ist Energiestadt. Die Stadt Altstätten begrüsst es, wenn der Käufer das Gebäude möglichst nach den neuesten Erkenntnissen der ökologischen Bauweise (gute Isolationen, ggf. oder soweit möglich nach Minergie-Standard) erstellt.

Arbeitsvergaben

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Stadt, für die im Zusammenhang mit der Neuüberbauung des Kaufobjektes stehenden Arbeitsleistungen ortsansässige Handwerker und Unternehmungen zur Offertstellung einzuladen. Das entsprechende Verzeichnis der Handwerker und Unternehmungen wird dem Käufer durch die Stadt unentgeltlich und unaufgefordert bis 4 Monate vor Beginn der Ausschreibungen zur Verfügung gestellt.

Neben den in der Stadt Altstätten ansässigen Handwerkern und Unternehmern kann der Käufer auch Dritte zur Offertstellung einladen.

Das Planerteam wird unabhängig von dieser Regelung durch den Käufer bestimmt.



Konzession nach kantonalem Strassengesetz

Die Stadt Altstätten sichert dem Käufer die Erteilung der Konzession nach Art. 24 Strassengesetz (sGS 732.1) für den Bereich der Tiefgarage Freihof zu, welcher in das Grundstück Nr. 315 (Stadt Altstätten) hineinragt.

Die Stadt Altstätten stellt beim Kanton St. Gallen das Gesuch um die Erteilung der Konzession nach Art. 24 Strassengesetz für den Bereich der Tiefgarage Freihof, welcher in das Grundstück Nr. 441 hineinragt.

Miet- und Pachtverhältnisse

Der Verkäufer verpflichtet sich, allfällige Miet- und Pachtverhältnisse am Kaufobjekt auf das Datum der Eigentumsübertragung zu kündigen.

Eine Verzögerung in der Auflösung der Miet- und Pachtverhältnisse und allenfalls daraus entstehender Schaden geht vollumfänglich zulasten des Verkäufers.

Suche vor Mietern für die Neuüberbauung

Der Verkäufer unterstützt den Käufer – ohne jegliche Verpflichtung - bei der Suche nach Mietern für das Kaufobjekt.

Schnittstellen zwischen dem Teilgebiet Freihof und dem Teilgebiet Rathaus

Die Mettler2Invest AG und die Stadt Altstätten beabsichtigen, die Tiefgarage Freihof und die Tiefgarage Rathaus gleichzeitig zu bauen.

Die Schnittstellen mit der Realisierung der Tiefgarage Freihof mit der Tiefgarage Rathaus und dem Rathausneubau als solches (wie zum Beispiel Zugang Aushub Sicherung und Abschluss der Baugruben, die Parkplatzbewirtschaftung, der Feuerschutz, die Brandschutztore und die Neugestaltung des Rathausplatzes im Bereiche der Tiefgarage Freihof) werden nach den notwendigen Entscheiden der Bürgerschaft der Stadt Altstätten im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanes ausgehandelt und festgelegt.

Es ist vorgesehen, die Kosten für den Bau und Unterhalt der Parkplatzbewirtschaftung und der Brandschutztore im Verhältnis der Tiefgaragenparkplätze der Tiefgaragen Freihof und Rathaus zu tragen.

Die Kosten der Schnittstelle Tiefgarage Freihof–Neugestaltung Rathaus werden wie folgt getragen: Abdichtung Tiefgarage, Abbruch und Wiederaufbau der Kirchenmauer sowie Auffüllung und Verdichtung zwischen Tiefgarage und Unterkante Kieskoffer Rathausplatz durch den Käufer; Neugestaltung Rathausplatz inkl. Kieskoffer durch die Stadt Altstätten.

Verzögerungen und Nachteile durch das Ergreifen von Rechtsmitteln

Nachteile und Verzögerungen durch das Ergreifen von Rechtsmitteln gegen Verfügungen und Beschlüsse des Stadtrates und der Bürgerschaft der Stadt Altstätten im Zusammenhang mit dem Rathausneubau (inkl. Tiefgarage und Umgebungsgestaltung, zum Beispiel das Ergreifen von Rechtsmitteln gegen die öffentliche Ausschreibung der Arbeiten) und im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstückes Nr. 445 (an die Mettler2Invest AG) sind durch den Verkäufer und die Stadt Altstätten nicht zu entschädigen.



11

Kaufbestimmungen

Besitzesantritt

Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Kaufobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzer und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung bzw. der Eintragung des Kaufvertrags im Grundbuch.

Eigentumsübergang

Die Eigentumsübertragung des Kaufobjektes erfolgt innert sechzig Tagen nach der Rechtskraft der Baubewilligung für die Überbauung des Grundstückes Nr. 445 sowie nach der vollständigen Überweisung/Sicherstellung des Kaufpreises bzw. der Übergabe des Zahlungsverprechens an den Verkäufer. Die Grundstücke werden pfandfrei übertragen.

Dienstbarkeiten und Anmerkungen

Der Käufer hat Kenntnis der aktuellen Grundbuchauszüge und kennt den Inhalt und die Bedeutung der aufgeführten Dienstbarkeiten und anderen Einträge.

Eigentumsbeschränkungen und Dienstbarkeiten

Der Käufer verpflichtet sich hiermit gegenüber der Stadt zur unentgeltlichen Eintragung von Anmerkungen (z.B. öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen) und Dienstbarkeiten bezüglich des Kaufobjektes im Zusammenhang mit dem Vollzug des Gestaltungsplanes, der Messurkunde des Geometers und/oder der Baubewilligung. Diese Verpflichtung gilt speziell auch für Anmerkungen und Dienstbarkeiten, die sich zwecks ausreichender Erschliessung, Versorgung und Entsorgung des Kaufobjektes oder von Drittliegenschaften in den Gestaltungsplan- und Gestaltungsplanbereichen oder aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften als notwendig erweisen. Der Käufer räumt die diesbezüglichen Rechte der Stadt Altstätten unentgeltlich ein. Hierfür werden entsprechende Verträge abgeschlossen.

Gewährleistung

Der Käufer kennt das Kaufgrundstück. Dem Käufer ist namentlich Umfang, Kulturart, Gebäude sowie der weitere rechtliche und tatsächliche Zustand des Kaufgrundstückes bekannt. Der Verkäufer und der Käufer haben bei der Festsetzung des Kaufpreises diesen Zustand des Kaufgrundstückes berücksichtigt.

Der Käufer übernimmt das Kaufgrundstück im heutigen Zustand, soweit dieser Vertrag keine anderslautende Regelung trifft. Die Gewährleistung für körperliche Mängel des Kaufgrundstückes wird seitens des Verkäufers im gesetzlich zulässigen Rahmen ausgeschlossen (vgl. Art. 197ff und 219 OR). Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmung bekannt.

Grenz- und Massänderung mit den Strassenprojekten Kanton und Stadt

Ein Mehr- oder Mindermass aufgrund der exakten Vermessung der inskünftigen Grundstücke durch das Geometerbüro ist im Kaufpreis nicht auszugleichen.



A horizontal line is drawn across the page. To the right of the line, there is a handwritten signature in blue ink. Above the signature, the number '12' is written. To the right of the signature, there is a small blue arrow pointing to the right.

Massnahmen und Aenderungen im Grundbuch im Auftrag und auf Kosten der Stadt vor der Eintragung dieses Kaufvertrages im Grundbuch

- Löschung der Pfandrechte Band I Nummer 172 (14.11.1966, Beleg 515, lastend auf Grundstück Nr. 442 und 444) und Band VI/571' (09.12.1974, Beleg 895, lastend auf Grundstück Nr. 443).
- Vereinigung der Grundstücke Nr. 442, 443 und 444 mit dem Grundstück Nr. 445.
- Löschung der Dienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht SP 48/A3 vom 20.07.2000 zulasten Grundstück Nr. 445 und zugunsten Grundstück Nr. 444.
- Löschung des Beseitigungsrevers mit dem Kanton St. Gallen betreffend Laderampen auf Grundstück Nr. 442 SP 48/29 vom 10.04.1911.
- Auftrag an Geometerbüro Jörg Graf AG zur Vermessung und Vermarkung des neuen Rathausgrundstückes
- Vereinigung von Grundstück Rathausplatz Nr. 315, Nr.316 (Teil) und Nr. 334 zum Grundstück Nr. 315.

Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen in diesem Vertrag nicht rechtswirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit durch einen späteren Umstand verlieren oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke herausstellen, so wird hierdurch die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

Anstelle der unwirksamen Vertragsbestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben würden, sofern sie diesen Punkt bedacht hätten.

Versicherungen

Die Vertragsparteien werden darauf aufmerksam gemacht, dass alle das Kaufobjekt betreffenden Versicherungsverträge nach Art. 54 Versicherungsvertragsgesetz auf den Käufer übergehen, sofern dieser den Versicherungsunternehmen nicht innert 30 Tagen seit der Eigentumsübertragung schriftlich mitteilt, dass er den Übergang ablehnt.

Andererseits sind auch die Versicherungsunternehmen berechtigt, innert 14 Tagen nachdem sie vom neuen Eigentümer Kenntnis erhalten haben, den Vertrag zu kündigen.

Weiterüberbindung auf Rechtsnachfolger

Der Käufer verpflichtet sich, alle Bestimmungen dieses Vertrages mit obligatorischer Wirkung allfälligen Rechtsnachfolgern im Eigentum des Kaufobjektes zu überbinden, mit der Pflicht zur Erfüllung der Verpflichtungen und zur fortlaufenden Weiterüberbindung auf jeden späteren Rechtsnachfolger. Die Verletzung dieser Vorschrift löst eine Konventionalstrafe von CHF 500'000 (Schweizer Franken fünfhunderttausend) aus.

_____  13

Kosten und Kostentragungen

Leistungen der Stadt Altstätten

Im Angebot der Grundstücke sind **inbegriffen** und werden durch den Verkäufer getragen:

- Alle der Stadt bis zum Abschluss dieses Kaufvertrages angefallenen internen und externen Kosten für das Kaufobjekt, insbesondere die ausgeführten Planungen und Arbeiten und alle ausgeführten Zahlungen und Entschädigungen im Zusammenhang mit dem Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus, insbesondere Projektwettbewerb Freihof-Rathaus, Grundlagenprojekt, Ausarbeitung und Erlass Gestaltungsplan Freihof-Rathaus, Risikoprotokolle, Entschädigungen für Ankerrechte und Entschädigung für Ueberbaurecht Tiefgarage Freihof-Rathaus, Stand Datum Vertragsunterzeichnung Kaufvertrag.

Miteingeschlossen sind allfällige Entschädigungsansprüche der Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG nach SIA-Norm 142 als Gewinner des Projektwettbewerbs Freihof-Rathaus gegenüber der Stadt, Stand Datum Bezug Verkaufsdossier vom September 2011.

- Sämtliche bei der Stadt vorhandenen Rechte am Projekt Teilgebiet Freihof werden auf den Käufer übertragen.
- Externe Erschliessung (Strasse, Elektrizität, Wasser, Gemeinschaftsantennenanlage, Fernwärme, Kanalisation) des Areals ausserhalb der Grenze des Kaufobjektes (inkl. Liegenschaftsanschlüsse auf dem Kaufobjekt gemäss Plan Nr. 5203-32 Situation 1.250 Werkleitungen, Wagner & Brühwiler AG).
- Kostenanteile des Kaufobjektes an die Projekte Verkehrsanlagen Kanton und Stadt.
- Entsorgung von allenfalls belastetem Material gemäss Umweltschutzgesetz und die dadurch verursachten Mehrkosten von Aushub-, Baugrubensicherungs- und Rückbauarbeiten.
- Kosten der zwei Sondierschlitze auf dem Areal der Kath. Kirchgemeinde Altstätten gemäss Aktennotiz Besprechung vom 25. März 2009 in Sachen Zentrumsüberbauung Rathaus-Freihof / Baugeschichtliches Gutachten von Peier Albertin / Weiteres Vorgehen.
- Geometer-Messurkunden zur Bereitstellung des Areals gemäss Plangrundlagen.
- Hälfte Anteil der Handänderungssteuern und Grundbuchgebühren.
- Abbruch aller Hochbauten mitsamt Kellergeschossen im Kaufobjekt.

Im Kaufpreis für das Kaufobjekt sind insbesondere **nicht inbegriffen** und werden vom Käufer getragen; namentlich:

- Projektierung und Überbauung des Kaufobjektes mit Bauten und Anlagen inkl. die damit zusammenhängenden Plan-, Auflage- und Bewilligungsverfahren.
- Gebühren, Taxen, Anschlussbeiträge und Anschlussgebühren gemäss Gesetz und Reglementen im Zusammenhang mit den Baubewilligungen, der Überbauung und Erschliessung des Kaufobjektes.
- Abbau aller befestigten Vorplätze.
- Feinerschliessung innerhalb des Kaufobjektes nach den Reglementen der Stadt Altstätten.



14

Entsorgung von belastetem Material gemäss Umweltschutzgesetz

Das Grundstück Nr. 445 ist nicht im Kataster der belasteten Standorte nach Altlastenverordnung (AltV; SR 814.680) aufgeführt.

Die Entsorgung von belastetem Material des Untergrundes und der Gebäudeteile gemäss Umweltschutzgesetz inkl. den dadurch verursachten Mehrkosten von Aushub-, Baugrubensicherungs- und Rückbauarbeiten erfolgt durch den Verkäufer auf dessen Kosten im Zusammenhang mit dem Abbruch der Gebäude. Werden vom kantonalen Amt für Umwelt und Energie nach dem Abbruch der Gebäude zusätzliche Massnahmen (spezielle Deponierung von Aushubmaterial oder eigentliche Sanierungen) verlangt, werden diese zusätzlichen Massnahmen mit den Aushubarbeiten ausgeführt.

Für sämtliche Spezialentsorgungen, die mit der Entsorgung von belastetem Material gemäss Umweltschutzgesetz zusammenhängen, kommt der Verkäufer auf.

Gebäudeabbrüche

Der Abbruch der bestehenden Gebäude auf dem Kaufobjekt erfolgt im Auftrag und auf Rechnung des Verkäufers.

Der Verkäufer verpflichtet sich gegenüber dem Käufer zum Abbruch dieser Gebäude unmittelbar nach Rechtskraft der Abbruchbewilligung. Voraussetzung für die Bewilligung des Abbruchs ist, dass gleichzeitig die Baubewilligung für einen zone-konformen Neubau erteilt werden kann und dessen Erstellung sichergestellt ist (vgl. Baureglement der Stadt Altstätten, Art. 13 und 14).

Abgaben

Die Vertragsparteien nehmen über die das Kaufobjekt betreffenden Abgaben (Wasserszinsen, Grundsteuern etc.) per Besitzesantritt keine Abrechnung vor. Diese Abgaben gelten als wohlbezahlt.

Grundstückgewinnsteuer, Handänderungssteuer, Eintragungs- und Grundbuchgebühren

Der Verkauf durch den Verkäufer stellt keinen grundstückgewinnsteuertechnischen Tatbestand dar, womit eine solidarische Haftung für den Käufer für eine allfällige Grundstückgewinnsteuer entfällt.

Die Handänderungssteuer für den Verkauf des Grundstückes Nr. 445 bezahlen Verkäufer und Käufer je zur Hälfte. Die amtlichen Gebühren für die Vorbereitung, Beurkundung und Grundbucheintragung dieses Kaufvertrages bezahlen Verkäufer und Käufer ebenfalls je zur Hälfte.

Rückkauf bei Nichtrealisierung der Ueberbauung

Der Käufer räumt dem Verkäufer am Kaufobjekt Grundstück Nr. 445 Grundbuch Altstätten ein Rückkaufrecht ein. Danach kann der Verkäufer das Grundstück Nr. 445 zurück kaufen, wenn innert Jahresfrist ab Datum der Rechtskraft der Baubewilligung mit der Ueberbauung des Kaufobjektes nicht begonnen wird oder die Ueberbauungsarbeiten mehr als ein Jahr lang stillstehen.

Diese Fristen werden durch die Dauer von allfälligen Rechtsmittelverfahren verlängert.

_____  15 

Wird innert der erwähnten Jahresfrist mit der Ueberbauung nicht begonnen, entspricht der Kaufpreis dem heutigen Kaufpreis von CHF 2'650'000, abzüglich CHF 400'000 Pauschalentschädigung Tiefgarage Rathaus, ohne weitere Entschädigungen, Zinsen und Teuerungsansprüche

CHF 2'650'000 Heutiger Kaufpreis
CHF - 400'000 Pauschalentschädigung Tiefgarage Rathaus gemäss Seite 9

CHF 2'250'000 Kaufpreis bei Rückkauf.

Stehen die Ueberbauungsarbeiten mehr als ein Jahr lang still, entspricht der Kaufpreis dem heutigen Kaufpreis von CHF 2'650'000, abzüglich CHF 400'000 Pauschalentschädigung Tiefgarage Rathaus, ohne weitere Entschädigungen, Zinsen und Teuerungsansprüche, zuzüglich die effektiv ausgewiesenen Kosten der Ueberbauung

CHF 2'650'000 Heutiger Kaufpreis
CHF - 400'000 Pauschalentschädigung Tiefgarage Rathaus gemäss Seite 9

CHF 2'250'000 Kaufpreis bei Rückkauf, zuzüglich die effektiv ausgewiesenen Kosten der Ueberbauung.

Bei Durchführung des Rückkaufs gehen sämtliche Kosten, wie anfallende Grundbuchgebühren, Handänderungssteuern, Kosten für juristische Beratungen im Zusammenhang mit der Rückübertragung des Kaufobjektes, vollumfänglich zulasten des heutigen Käufers.

Bei Durchführung des Rückkaufs kann der Verkäufer alle vom Käufer erarbeiteten oder erworbenen Pläne und Bewilligungen (beispielsweise Detailprojekt, Gestaltungspläne, Baugesuchpläne und Baubewilligung) sowie die Urheberrechte an den Projekten, Akten, Daten und Berechnungen, Stand Datum Auslösung des Rückkaufsrechts, zum halben Gestehungspreis zur Weiterverwertung übernehmen.

Dieses Rückkaufrecht wird auf die Dauer von fünf Jahren ab Datum der Eintragung des Kaufvertrages im Grundbuch eingeräumt. Dieses Rückkaufrecht zugunsten des Verkäufers wird mit der Eigentumsübertragung des Grundstückes Nr. 445 an den Käufer im Grundbuch wie folgt vorgemerkt:

Nr. 445 Grundbuch Altstätten: Rückkaufrecht auf 5 Jahre zugunsten Politische Gemeinde Altstätten.

Dieses Rückkaufrecht ist vorzeitig zu löschen, sobald die Ueberbauung abgeschlossen ist. Der Eigentümer von Grundstück Nr. 445 hat Anspruch auf Löschung dieses Rückkaufrechtes nach Realisierung/Bezugsbereitschaft der Ueberbauung.

Rückkauf bei Nichtübertragung der Bestimmungen dieses Vertrages mit obligatorischer Wirkung (Spekulationsklausel)

Der Käufer räumt dem Verkäufer am Kaufobjekt Grundstück Nr. 445 Grundbuch Altstätten ein Rückkaufrecht ein. Danach kann der Verkäufer das Grundstück Nr. 445 zurück kaufen, wenn bei einer Veräusserung des Grundstückes Nr. 445 durch die künftigen Eigentümer die Verpflichtungen dieses Vertrages mit obligatorischer Wirkung



A horizontal line is drawn across the page. Above the line, there is a handwritten signature in black ink. To the right of the signature, the date '16' is written. Further to the right, there is a small handwritten mark that looks like 'So'.

- Verpflichtung Realisierung Ueberbauung Seite 8
- Verpflichtung Realisierung Auf- und Abfahrtsrampe mit Zwischentrakt Seite 8
- Verpflichtung Einreichung Baugesuch Seite 8
- Verpflichtung Rohbau Trafostation Seiten 9 und 10
- Verpflichtung Weiterüberbindung auf Rechtsnachfolger mit Konventionalstrafe Seite 13

dem Rechtsnachfolger im Eigentum des Kaufobjektes nicht vollumfänglich mit der Pflicht zur Erfüllung und fortlaufenden Weiterüberbindung überbunden werden.

Der Kaufpreis entspricht dem heutigen Kaufpreis von CHF 2'650'000, ohne weitere Entschädigungen, Zinsen und Teuerungsansprüche, abzüglich CHF 400'000 Pauschalentschädigung Tiefgarage Rathaus, zuzüglich der bis dahin effektiv ausgewiesenen Kosten der Ueberbauung

CHF	2'650'000	Heutiger Kaufpreis
CHF	<u>- 400'000</u>	Pauschalentschädigung Tiefgarage Rathaus gemäss Seite 9

CHF	2'250'000	Kaufpreis bei Rückkauf, zuzüglich die effektiv ausgewiesenen Kosten der Ueberbauung.
-----	-----------	--

Bei Durchführung des Rückkaufs gehen sämtliche Kosten, wie anfallende Grundbuchgebühren, Handänderungssteuern, Kosten für juristische Beratungen im Zusammenhang mit der Rückübertragung des Kaufobjektes, vollumfänglich zulasten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes Nr. 445.

Bei Durchführung des Rückkaufs kann der Verkäufer alle vom Eigentümer des Grundstückes Nr. 445 erarbeiteten oder erworbenen Pläne und Bewilligungen (beispielsweise Detailprojekt, Gestaltungspläne, Baugesuchspläne und Baubewilligung) sowie die Urheberrechte an den Projekten, Akten, Daten und Berechnungen, Stand Datum Auflösung Rückkaufauslösung, unentgeltlich zur Weiterverwertung übernehmen.

Dieses Rückkaufrecht wird auf die Dauer von sieben Jahren ab Datum der Eintragung des Kaufvertrages im Grundbuch eingeräumt. Dieses Rückkaufrecht zugunsten des Verkäufers wird mit der Eigentumsübertragung des Grundstückes Nr. 445 an den Käufer im Grundbuch wie folgt vorgemerkt:

Nr. 445 Grundbuch Altstätten: Rückkaufrecht auf 7 Jahre zugunsten Politische Gemeinde Altstätten.

Dieses Rückkaufrecht ist vorzeitig zu löschen, sobald die Ueberbauung abgeschlossen ist. Der Eigentümer von Grundstück Nr. 445 hat Anspruch auf Löschung dieses Rückkaufrechtes nach Realisierung der Ueberbauung.

Vorbehalte

1. Der Stadtrat Altstätten hat diesen Vertrag mit Rückkaufrechten mit Beschluss Nr. 1573 am 13. Februar 2012 genehmigt.
2. Der Erwerb der Grundstücke Nr. 442, 443 und 444 Grundbuch Altstätten (Teilbereich Freihof) von der Brauerei Schützengarten AG durch den Verkäufer bleibt vorbehalten.

Bleibt dieser Erwerb bis zur rechtskräftigen Zustimmung der Bürgerschaft der Stadt Altstätten zum Verkauf des Grundstückes Nr. 445 Grundbuch Altstätten nach Art. 8 lit. d der Gemeindeordnung aus, verfällt dieser Vertrag vollumfänglich und entschädigungslos. Die vom Käufer beim Abschluss des Vertrags geleistete Zahlung von CHF 450'000 wird an diesen zurückerstattet.

_____   
17

3. Die rechtskräftige Zustimmung der Bürgerschaft der Stadt Altstätten zum Verkauf des Grundstückes Nr. 445 Grundbuch Altstätten nach Art. 8 lit. d der Gemeindeordnung bleibt vorbehalten.

Erteilt die Bürgerschaft der Stadt Altstätten die Zustimmung zu diesem Kaufvertrag nicht, verfällt dieser Vertrag vollumfänglich und entschädigungslos. Die vom Käufer beim Abschluss des Vertrags geleistete Zahlung von CHF 450'000 wird an diesen zurückerstattet.

4. Der Landerwerb untersteht eventuell der Bewilligungspflicht im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und der dazugehörigen Verordnung. Da eine Bewilligungspflicht im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland nicht ohne weiteres auszuschliessen ist (Art. 13 BewG), hat der Käufer einen rechtskräftigen Entscheid der Bewilligungsbehörde (Kanton St. Gallen, Departement des Innern, Grundbuchinspektorat, Davidstr. 27, 9000 St. Gallen) beizubringen. Die Bewilligung im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) bleibt vorbehalten. Der Käufer verpflichtet sich, das Gesuch um Bewilligung innert sechzig Tagen nach Unterzeichnung des Kaufvertrages einzureichen.

Vertragsauflösung

Erfolgt der Eigentumsübergang nicht innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages (Rechtskraft Genehmigungsbeschluss der Bürgerschaft Altstätten für diesen Kaufvertrag), fällt dieser Vertrag entschädigungslos dahin.

Die vom Käufer beim Abschluss des Vertrags geleistete Zahlung von CHF 450'000 verfällt zugunsten des Verkäufers.

Sind zum oben genannten Zeitpunkt Rechtsmittel betreffend Planungs- und Baubewilligungsverfahren hängig, verlängert sich die Frist automatisch bis drei Monate nach rechtskräftigem Abschluss dieser Rechtsmittelverfahren - maximal aber bis zu einer Dauer von fünf Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages (Rechtskraft Genehmigungsbeschluss der Bürgerschaft Altstätten für diesen Kaufvertrag).

Wird der Vertrag aufgelöst, gehen alle vom Käufer erarbeiteten oder erworbenen Pläne und Bewilligungen (beispielsweise Vorprojekt, Detailprojekt, Gestaltungspläne, Baugesuchpläne) sowie die Urheberrechte an den Projekten, Akten, Daten und Berechnungen, Stand Datum Vertragsauflösung, unentgeltlich vom Eigentümer des Grundstückes Nr. 445 an den Verkäufer zur Weiterverwertung über.

Ermächtigung Grundbuchanmeldung

Die Anmeldung der Eintragung dieses Kaufvertrages im Grundbuch und der Vormerkung der Rückkaufrechte im Grundbuch erfolgt durch die Stadt Altstätten. Der Käufer überträgt hiermit das Recht zur Anmeldung der Vormerkung der Rückkaufrechte im Grundbuch der Stadt Altstätten, wofür die Stadt Altstätten hiermit bevollmächtigt wird.



18

Dieser Kaufvertrag mit Begründung von Rückkaufsrechter wird in einem Original ausgefertigt.
Die Vertragsparteien erhalten je eine Kopie mit Eintragsbescheinigung des Grundbuchamtes.

9450 Altstätten, 23. Februar 2012

Der Eigentümer von Grundstück Nr. 445 Grundbuch Altstätten und Verkäufer

Stadt Altstätten
vertreten durch den Stadtrat
Daniel Bühler, Stadtpräsident



Marc Gattiker, Stadtschreiber



Der Käufer

Mettler2Invest AG
Schreiber Stefan Robert, mit Vollmacht



Öffentliche Beurkundung auf Seite 20



Öffentliche Beurkundung

Schreiber Stefan Robert (Vertreter Mettler2Invest AG mit Vollmacht) und Bühler Daniel und Gattiker Marc (Vertreter Stadt) haben diesen Kaufvertrag mit Begründung von zwei Rückkaufrechten (Seiten 1 bis 19) und den Anhang (Seiten 21 bis 24) gelesen, die Urkunde und den Anhang gelesen und eingesehen, den Inhalt genehmigt und den Vertrag mit Anhang unterzeichnet. Sie enthalten den mitgeteilten Parteilwillen.

9450 Altstätten, 23. Februar 2012, 11.30 Uhr

Fredi Sonderegger
Grundbuchverwalter



Anhang



Situation Kaufobjekt



Handwritten signature and the number 22.

Termine / Meilensteine

(Zieltermine / Absichtserklärung)

Die Parteien legen ihrer zielgerichteten künftigen Zusammenarbeit folgenden Zielterminplan zu Grunde:

Teilgebiet Rathaus

Was	Wer	Wann
Wertquote/Stockwerkeigentümerreglement	Immobilien-Treuhandbüro	Februar 2012
Detailprojektierung Rathaus: Ausschreibung	Elmar Senn	nach Entscheid Freihof-Müller
Begründung StWE Rathaus	Stadt	März 2012
Genehmigung Begründung StWE Rathaus	Stadtrat	März 2012
Detailprojektierung Rathaus: Vergabe	Stadtrat	April 2012
Baubewilligung Rathaus inkl. Tiefgarage	Stadtrat	April 2012
Koordination Realisierung mit Freihof	Stadt und Freihof	April bis Dez. 2012
Detailprojektierung Rathaus: Ablieferung	Stadtrat	November 2012
Bauarbeiten Rathaus: Ausschreibung	Stadtrat	Dezember 2012
Bauarbeiten Rathaus: Eingang Angebote	Stadtrat	Januar 2013
Bauarbeiten Rathaus: Arbeitsvergaben	Stadtrat	Februar 2013
Baubewilligung Rechtsmittelverfahren	Kanton / Ven'gericht	Februar 2013
nach Rechtskraft Baubewilligung für Neubau Rathaus und Teilgebiet Freihof		
Umzug Stadtverwaltung	Stadt	März 2013
Abbruch bisheriges Rathaus	Stadt	April 2013
Baubeginn Rathausneubau	Stadt	Sommer 2013
Bauvollendung	Stadt	Dezember 2015



Handwritten signatures and a small sketch of a building facade.

Teilgebiet Freihof

Was	Wer	Wann
Genehmigung Kauf Stadt – Mettler2Invest AG	Stadtrat	13. Februar 2012
Beurkundung Kauf Stadt – Mettler2Invest AG	Stadt und Käufer	23. Februar 2012
Beurkundung Kauf Schützengarten AG - Stadt	Stadt und Käufer	März 2012
Genehmigung Kauf Schützengarten AG - Stadt	Stadtrat	März 2012
Genehmigung Kauf Stadt – Mettler2Invest AG	Bürgerschaft Stadt	29. April 2012
Detailprojektierung Freihof	Käufer	Mai – Dez. 2012
Koordinaticn Realisierung mit Rathaus	Stadt und Freihof	Mai bis Dez. 2012
Anpassungen Gestaltungsplan	Käufer	Sommer 2012
Genehmigung Anpassungen Gestaltungsplan	Stadtrat / Kanton	Herbst 2012
Einreichung Baugesuch	Käufer	November 2012
Baubewilligung	Stadtrat	Januar 2013
Baubewilligung Rechtsmittelverfahren	Kanton / Verw'gericht	Februar 2013
nach Rechtskraft Baubewilligung für Teilgebiet Freihof.		
Grundbucheintragung Kaufvertrag	Grundbuchamt	60 Tage nach Baubewilligung
Abbruch bisherige Gebäude	Stadt	Februar 2013
Baubeginn Überbauung	Käufer	Sommer 2013
Bauvollendung	Käufer	Dezember 2015
Löschung Rückkaufsrecht nach Ueberbauung	Stadt	Januar 2016

Die Stadt Altstätten und der Käufer ergänzen diesen Terminplan je mit ausführlicheren Arbeitsplänen, damit die internen Genehmigungen jeweils rechtzeitig vorliegen. Diese werden gegenseitig zugänglich gemacht und regelmässig aufeinander abgestimmt.

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass durch Einsprachen, Rekurse und Beschwerden sich Verzögerungen ergeben können. Diese Verzögerungen sind ausdrücklich vorbehalten und nicht zu entschädigen.

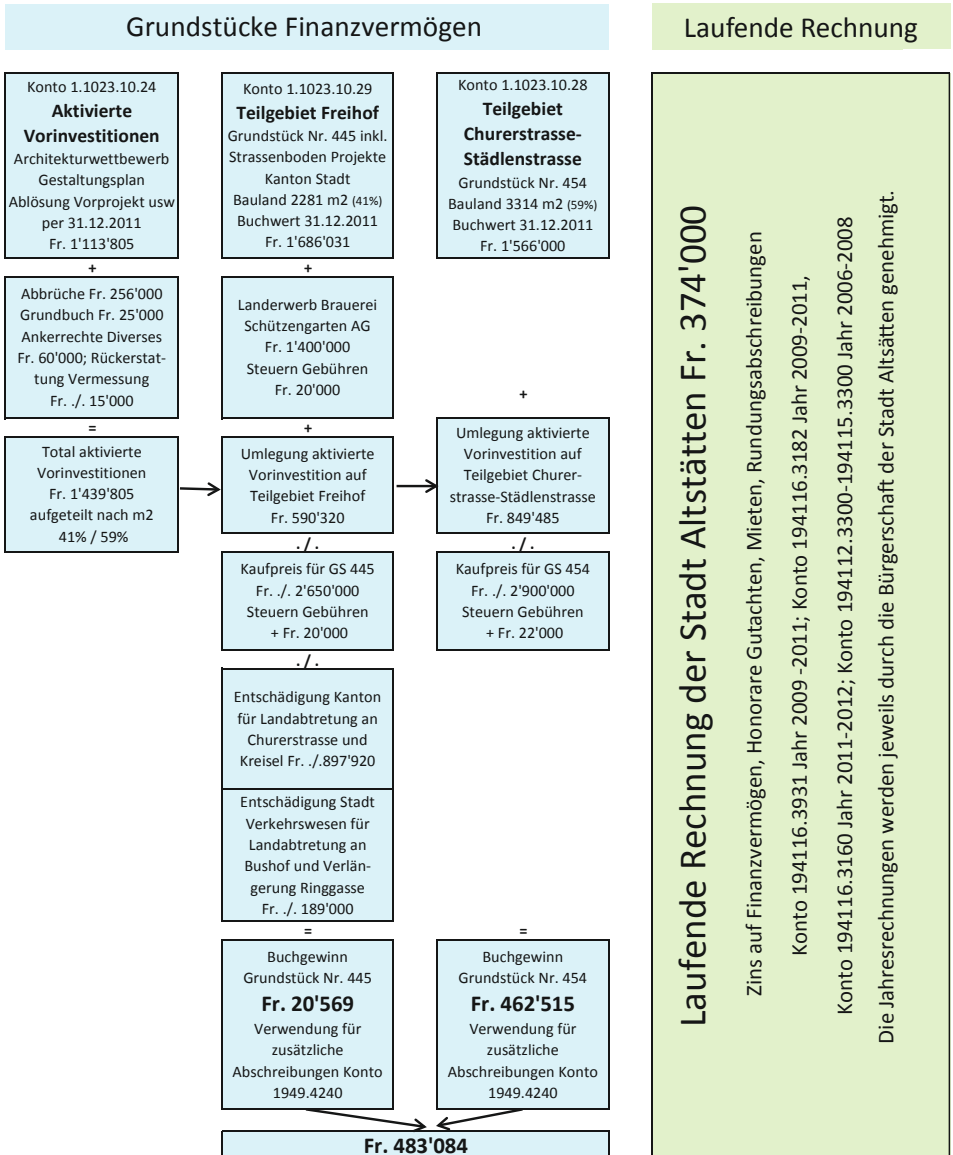


24

Anhang 1 b (Grafische Übersicht Kosten Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus,

Stadtentwicklung Freihof-Rathaus / Übersicht Teilgebiete Freihof

Nachfolgend eine Übersicht der Kosten des Stadtentwicklungsprojektes Freihof-Rathaus mit den durch



identisch mit Anhang 2 b, Seiten 70/71)

und Churerstrasse-Städlenstrasse (ohne Grundstück Balmer Kto 1.1023.10.21 Fläche 571 m²)
die Bürgerschaft der Stadt Altstätten genehmigten Krediten:

Investitionsrechnung

Stadtentwicklungsprojekt Fr. 633'727

Konzept Entwicklung, Konzept Variantenstudien, Konzept Projektwettbewerb

Konto 107.5810.2, Konto 107.5810.3, Konto 107.5810.4

Kreditgenehmigungen Bürgerschaft der Stadt Altstätten: 01.12.2005 und 30.11.2006

Kreditgenehmigungen Stadtrat 20.12.2004 und 26.02.2007; Stadtpräsident 23.03.2006

Verkehrsanlagen und Fernwärmenetz Fr. 2'965'000

Kreditgenehmigung durch Bürgerschaft der Stadt Altstätten am 28.11.2010

Vorfinanzierung Fr. 1'000'000 durch Rechnungsüberschuss 2010 gemäss Beschluss Bürgerschaft vom 14.04.2011

Hochbau Rathaus und Tiefgarage Fr. 15'214'000

Kreditgenehmigung durch Bürgerschaft der Stadt Altstätten am 27.11.2011

Finanzierung Rathausneubau Fr. 12'874'000 über Investitionsrechnung

Finanzierung Tiefgarage Fr. 2'340'000 über Spezialfinanzierung Parkplätze und Parkhäuser

Spezialfinanzierung

Infrastrukturanlagen Fr. 1'611'000

Energieversorgung, Gemeinschaftsantenne, Schmutzwasser, Wasserversorgung

Kreditgenehmigung durch Bürgerschaft der Stadt Altstätten am 28.11.2010

Anhang 1 c (Zusammenstellung Kosten/Buchwert Grundstück Nr. 445)

Mit dem Verkauf von Grundstück Nr. 445 an die Mettler2Invest AG ergibt sich für die Stadt Altstätten ein Buchgewinn von 20'569 Franken. Nachfolgend ist ersichtlich, wie sich die Kosten im Detail zusammensetzen:

Aktiviere Vorinvestitionen Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus

(gilt für beide Gutachten; identisch mit Anhang 2 c) ¹

Buchwert

Aktiviere Vorinvestitionen per November 2010

(Architekturwettbewerb, Gestaltungsplan usw.) ²

Fr. 743'327

Erwerb Vorprojekt von der AXA Leben AG

Fr. 261'288

Übrige Investitionen seit November 2010

Fr. 109'190

Buchwert per 31. Dezember 2011

Fr. 1'113'805

Ausstehende Kosten

Abbruch Gebäude Teilgebiete Freihof und Churerstrasse-Städlenstrasse ³

Fr. 256'000

Grenzänderungen, Vermessung, Vermarktung, Dienstbarkeiten ⁴

Fr. 25'000

Gutachten, Ankerrechte, Diverses ⁴

Fr. 60'000

Total ausstehende Kosten

Fr. 341'000

¹ Architekturwettbewerb, Gestaltungsplan, Ablösung Vorprojekt

² Gemäss Abstimmungsgutachten Infrastruktur- und Verkehrsanlagen (Abstimmung vom 28.11.2010)

³ Unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Bürgerschaft zum Verkauf der Grundstücke

⁴ Grobkostenschätzung

⁵ 41 Prozent (Aufteilung nach Grundstückfläche: Total 5'595 m² / Teilgebiet Freihof 2'281 m²)

⁶ 59 Prozent (Aufteilung nach Grundstückfläche: Total 5'595 m² / Teilgebiet Churerstrasse-Städlenstrasse 3'314 m²)

⁷ Überbaubare Fläche und Strassenfläche

Ausstehende Einnahmen

Rückerstattung Kanton St. Gallen für bereits geleistete Vermessungs- und
Vermarktungsarbeiten Kreisel und neue Churerstrasse ⁴ ./ Fr. 15'000

Total aktivierte Vorinvestitionen Stadtentwicklungs- projekt Freihof-Rathaus

Fr. **1'439'805**

Aufteilung Vorinvestitionen auf Grundstücke

Aktivierte Vorinvestitionen Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus Fr. 1'439'805
Aufteilung auf Teilgebiet Freihof (Grundstück Nr. 445) ⁵ Fr. 590'320
Aufteilung auf Teilgebiet Churerstrasse-Städlenstrasse (Grundstück Nr. 454) ⁶ Fr. 849'485

Übersicht Teilgebiet Freihof (Grundstück Nr. 445) (Vorlage 1)

Buchwert

Buchwert Grundstück Nr. 445 per 31. Dezember 2011 ⁷ Fr. 1'686'031

Ausstehende Kosten

Kauf Grundstücke Nr. 442, 443 und 444 von der Brauerei Schützengarten AG Fr. 1'400'000
Handänderungssteuern und Gebühren Landkauf Schützengarten AG ⁴ Fr. 20'000
Handänderungssteuern und Gebühren Landverkauf an Mettler2Invest AG ³ Fr. 20'000
Umlegung aktivierte Vorinvestitionen nach Quadratmeter Fr. 590'320
Total ausstehende Kosten Fr. 2'030'320

Ausstehende Einnahmen

Entschädigung Kanton St. Gallen für Landabtretung 1403 m² à Fr. 640
an Strassenprojekt Kreisel und neue Churerstrasse Fr. 897'920
Landabtretung Finanzvermögen an Verwaltungsvermögen für Strassenprojekte
Stadt (ca. 435 m²): Verlängerung Ringgasse und Neubau Bushof Fr. 189'000
Zwischenstand Ausstehende Einnahmen Fr. 1'086'920
Verkaufspreis Grundstück Nr. 445 an Mettler2Invest AG Fr. 2'650'000
Total ausstehende Einnahmen Fr. 3'736'920

Zusammenzug Verkauf Grundstück Nr. 445

Einnahmen	Fr.	3'736'920
./. Ausstehende Kosten	./. Fr.	2'030'320
./. Buchwert Grundstück Nr. 445 per 31. Dezember 2011	./. Fr.	1'686'031
Differenz zugunsten der Stadt Altstätten	Fr.	20'569

Ergänzende Informationen (gilt für beide Gutachten; identisch mit Anhang 2 c)

Erwerb Grundstücke

Für den Erwerb der einzelnen Grundstücke im Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus wurden insgesamt netto 4'610'708 Franken bezahlt.

Weitere aufgelaufene Kosten

Die intern verrechneten Zinsen, Honorare, Gutachten, Expertisen, Mieten, Benützungsgebühren und Rundungsabschreibungen wurden jeweils über die Laufende Rechnung der Stadt Altstätten bezahlt und sind in der vorstehenden Zusammenstellung nicht enthalten. In den Jahren 2009 bis 2011 waren dies insbesondere:

Intern verrechnete Zinsen auf dem Finanzvermögen	Fr.	302'055
Honorare, Gutachten, Expertisen	Fr.	39'463
Mieten und Benützungskosten Freihof (seit 1. Juli 2011)	Fr.	31'500
Rundungsabschreibungen	Fr.	1'593
Total	Fr.	374'611

In der vorstehenden Zusammenstellung sind die Kosten des Stadtentwicklungsprojektes Freihof-Rathaus wie Entwicklungskonzept, Variantenstudien, Konzept Projektwettbewerb, Verkehrsanlagen, Fernwärmenetz, Versor-

gungs- und Entsorgungsanlagen, Neubau Rathaus und Neubau Tiefgarage Rathaus nicht enthalten. Die Kosten werden über die Spezialfinanzierungen EW, GA, Kanalisation, Wasser, Parkplatzbewirtschaftung bzw. über die Investitionsrechnung finanziert. Die Bürgerschaft der Stadt Altstätten und der Stadtrat haben für diese Projekte die erforderlichen Kredite separat genehmigt. Folgende Kredite hat die Bürgerschaft oder der Stadtrat der Stadt Altstätten für das Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus gesprochen:

Entwicklungskonzept (Kreditgenehmigung Stadtrat 20.12.2004)	Fr.	50'362
Konzept Variantenstudien (Kreditgenehmigung Bürgerversammlung 01.12.2005 und Nachtragskredit durch Stadtpräsident am 23.03.2006)	Fr.	109'592
Konzept Projektwettbewerb (Kreditgenehmigung Bürgerversammlung 30.11.2006 und Nachtragskredit durch Stadtrat am 26.02.2007)	Fr.	473'773
Total Entwicklungskosten zulasten Investitionsrechnung	Fr.	633'727
Verkehrsanlagen und Fernwärmenetz (Urnenabstimmung vom 28.11.2010) ¹	Fr.	2'965'000
Infrastrukturanlagen (Urnenabstimmung vom 28.11.2010)	Fr.	1'611'000
Hochbauprojekt Rathaus, inkl. Tiefgarage und Rathausplatz (Urnenabstimmung vom 27.11.2011)	Fr.	15'214'000

Die Kosten der Arbeitsgruppe Freihof-Rathaus und die Personalkosten der Stadt Altstätten dienen verschiedenen Teilen des Stadtentwicklungsprojektes und wurden über die Laufende Rechnung bezahlt.

Balmerhaus

Das Grundstück Nr. 6407 (Balmerhaus) hat per 31. Dezember 2011 einen Buchwert von 285'000 Franken. Das Grundstück Nr. 6407 soll im Herbst 2012 – nach Rechtskraft der Baubewilligung zu den Teilgebieten Freihof und Churerstrasse-Städlenstrasse – zum Kauf angeboten werden. Ein allfälliger Buchgewinn aus dem Verkauf wird für Zusatzabschreibungen verwendet.

¹ Vorfinanzierung Fr. 1'000'000 durch Rechnungsüberschuss 2010 gemäss Beschluss Bürgerschaft der Stadt Altstätten vom 14. April 2011

Gutachten und Antrag Stadtrat

Verkauf Grundstück Nr. 454 an Relesta AG, mit Sitz in Zuzwil (Vorlage 2)

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Stadtrat Altstätten unterbreitet Ihnen Gutachten und Antrag zum Verkauf des Grundstücks Nr. 454 an die Relesta AG:

Ausgangslage

Der Stadtrat hat nach intensiven Vorbereitungen im Jahr 2007 einen Projektwettbewerb ausgeschrieben. Das Siegerprojekt der Allemann Bauer Eigenmann, Architekten ETH/SIA, Zürich, sieht auf dem Teilgebiet Churerstrasse-Städlenstrasse vier Baukörper mit vorwiegend Wohnbauten mit Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten und eine zentrale Tiefgarage vor.

Für das Teilgebiet Churerstrasse-Städlenstrasse liegt ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vor. Geringfügige Änderungen am Gestaltungsplan sind grundsätzlich möglich. Nach der Ausschreibung und Veröffentlichung des Verkaufsdossiers Ende September 2011 konnten Interessenten Kaufangebote einreichen. Es wurden mehrere Kaufangebote eingereicht. Mit allen Kaufinteressenten wurden Verhandlungen geführt, um die Kaufdetails zu klären und die Kaufangebote



Blick auf das heutige Teilgebiet Churerstrasse-Städlenstrasse



Ansicht Teilgebiet Churerstrasse-Stäldenstrasse, Ost, gemäss genehmigtem Gestaltungsplan

zu optimieren. Das Grundstück Nr. 454 mit 3'314 m² wird für 2,9 Mio. Franken an die Relesta AG, Zuzwil, verkauft.

Die Kubatur des Projekts beträgt 22'111 m³, total sind 4'911 m² Nutzflächen. Es sollen nebst Miet- und Eigentumswohnungen auch Gewerberäume erstellt werden.

Gestützt auf die Gemeindeordnung entscheiden die Stimmberechtigten der Stadt Altstätten bei Veräusserungen von Grundstücken an der Urne, wenn der Verkehrswert oder die Anlagekosten 2 Mio. Franken pro Fall übersteigen. Da der Verkaufspreis diesen Betrag übersteigt, hat die Bürgerschaft über den Grundstücksverkauf an der Urne zu befinden.

Kaufvertrag

Am 23. Februar 2012 hat die Stadt Altstätten als Verkäuferin mit Relesta AG, mit Sitz in Zuzwil, als Käuferin, einen Kaufvertrag über das Grundstück Nr. 454 mit 3'314 m² abgeschlossen. Der Kaufvertrag ist auf den nachfolgenden Seiten im Anhang 2 a ersichtlich. Der Kaufvertrag sowie die entsprechenden Beilagen können auf der Website der Stadt Altstätten (www.altstaetten.ch, Rubrik Aktuelles, Kommunikation / Projekte / Zentrumsüberbauung) heruntergeladen oder bei der Stadtkanzlei Altstätten bestellt werden (Telefon 071 757 77 04 oder E-Mail kanzlei@altstaetten.ch).

Die wichtigsten Vertragsbestimmungen lauten:

Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Grundstück Nr. 454 mit 3'314 m² beträgt 2'900'000 Franken.

250'000 Franken wurden bereits vor der Beurkundung durch die Käuferin bezahlt. Diese Teilzahlung gilt auch als Haftgeld. Der Restbetrag von 2'650'000 Franken ist innert 60 Tagen ab Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung an die Stadt Altstätten zu bezahlen.

Realisierung Überbauung

Die Käuferin verpflichtet sich gegenüber der Stadt Altstätten, innert sechs Monaten nach Rechtskraft der Zustimmung der Bürgerschaft der Stadt Altstätten zum Verkauf des Grundstückes Nr. 454 ein Baugesuch einzureichen.

Die Käuferin verpflichtet sich gegenüber der Stadt Altstätten, unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung unter Berücksichtigung des planerischen Fortschrittes und der Witterungsverhältnisse - spätestens innert Jahresfrist nach Rechtskraft der Baubewilligung - mit der Überbauung zu beginnen und ohne Verzug zu Ende zu führen.

Gestaltungsplan «Churerstrasse-Städlenstrasse»

Geringfügige Änderungen am Gestaltungsplan sind grundsätzlich möglich. Beim rechtskräftigen Gestaltungsplan für das Teilgebiet Churerstrasse-Städlenstrasse wünscht die Käuferin allenfalls nur geringfügige Änderungen und Ergänzungen. Die Stadt sichert der Käuferin auf konkretes Gesuch hin zu, Änderun-

gen, welche sich innerhalb der äusseren Mantellinien bewegen und damit lediglich die Flächeneffizienz des Gebäudes erhöhen, insbesondere aber nicht oder nur unwesentlich die Fassadengestaltung und das Umgelände tangieren, zu unterstützen. Unwesentlich ist eine Fassadengestaltung dann, wenn diese keine Änderung des Gestaltungsplanes erfordert.

Ökologische Bauweise

Die Stadt Altstätten ist Energiestadt und begrüsst es, wenn die Käuferin das Gebäude möglichst nach den neuesten Erkenntnissen der ökologischen Bauweise (gute Isolationen und soweit möglich nach Minergie-Standard) erstellt.

Arbeitsvergaben

Die Käuferin verpflichtet sich gegenüber der Stadt, für die im Zusammenhang mit der Neuüberbauung des Kaufobjektes stehenden Arbeitsleistungen ortsansässige Handwerker und Unternehmungen zur Offertstellung einzuladen. Neben den in der Stadt Altstätten ansässigen Handwerkern und Unternehmern kann die Käuferin auch Dritte zur Offertstellung einladen. Das Planerteam wird unabhängig von dieser Regelung durch die Käuferin bestimmt.

Rückkaufsrecht

Die Käuferin räumt der Stadt Altstätten am Kaufobjekt bei Nichtrealisierung ein Rückkaufsrecht zum Preis von 2'900'000 Franken ein.

Käuferin

Die Relesta AG, mit Sitz in Zuzwil, ist spezialisiert auf Wohnbauten und plant, realisiert und vermarktet mehrheitlich Wohnliegenschaften. Verwaltungsratspräsident ist der Anwalt Rolf Engler, Appenzell, welcher von 1987 bis 1999 Nationalrat war. Geschäftsführer der Relesta AG ist Gilgian Leuzinger, Bühler. Gilgian Leuzinger war Gemeindepräsident in Bühler und ist seit dem Jahr 2000 Kantonsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden.

Die Relesta AG beschäftigt rund 20 Mitarbeitende. Das Unternehmen verfügt über die notwendige Bonität. Gemäss Auszug aus dem Handelsregister des Kantons St. Gallen verfügt die Relesta AG über ein Aktienkapital von 600'000 Franken. Referenzobjekte und weitere Informationen sind auf der Website www.relesta.ch erhältlich.

Finanzielles

Das Grundstück Nr. 454 befindet sich im Finanzvermögen der Stadt Altstätten. Die Aktiven der Gemeinden bestehen aus Verwaltungs- und Finanzvermögen. Das Finanzvermögen besteht aus Vermögenswerten, die veräussert werden können, ohne dass die Erfüllung öffentlicher Aufgaben beeinträchtigt wird. Es wird nach kaufmännischen Grundsätzen bewertet. Mit dem Verkauf von Grundstück Nr. 454 an die Relesta AG ergibt sich voraussichtlich für die Stadt Altstätten folgender Buchgewinn:

Verkaufspreis	Fr. 2'900'000
./. Ausstehende Kosten (z. B. Vorinvestitionen)	Fr. 871'485
./. Buchwert Grundstück Nr. 454 per 31. Dezember 2011	Fr. <u>1'566'000</u>
Differenz zugunsten der Stadt Altstätten	Fr. 462'515

Im Anhang 2 c ist ersichtlich, wie sich die Kosten im Detail zusammensetzen.

Der verbleibende Verkaufsgewinn wird vollumfänglich für zusätzliche Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen und somit zur Entschuldung der Stadt Altstätten verwendet.

Terminplan

- 29. April 2012 Entscheid über Verkauf des Grundstück Nr. 454 durch Bürgerschaft an der Urne
- Mai-Dezember 2012 Detailprojektierung
- Sommer 2013 Baubeginn
- Winter 2014/2015 Bauvollendung

Antrag

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Stadtrat beantragt Ihnen:

Der Kaufvertrag vom 23. Februar 2012 über den Verkauf von Grundstück Nr. 454 mit 3'314 m² durch die Stadt Altstätten an die Relesta AG, mit Sitz in Zuzwil, zum Verkaufspreis von Fr. 2'900'000 sei zu genehmigen.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie den Kaufvertrag vom 23. Februar 2012 über den Verkauf von Grundstück Nr. 454 mit 3'314 m² durch die Stadt Altstätten an die Relesta AG, mit Sitz in Zuzwil, zum Verkaufspreis von Fr. 2'900'000 genehmigen?

Altstätten, 19. März 2012

Stadtrat Altstätten

Der Stadtpräsident

Daniel Bühler

Der Stadtschreiber

Marc Gattiker

Anhang 2 a (Kaufvertrag)



Tagebuch/Beleg Nr.: _____

Eingang: _____

Zeit: _____

Unterelege: _____

Rechnung Nr.: _____

Kauf

Grundstück Nr. 454, Churerstrasse-Städlenstrasse, Grundbuch Altstätten



Inhaltsverzeichnis

Kaufvertrag	3
Kaufobjekt	4
Kaufpreis	5
Grundlagen	5
Bestehende Projekte	5
Gestaltungspläne	6
Eintritt in Vertragsverhältnisse	6
Vereinbarungen Grundstücknutzung / Grundstücküberbauung	6
Realisierung Überbauung	6
Gestaltungsplan „Churerstrasse-Städenstrasse“	6
Bauges.ch	6
Ökologische Bauweise	7
Arbeitsvergaben	7
Suche von Mietern für die Neuüberbauung	7
Kaufbestimmungen	7
Besitzeserwerb	7
Eigentumsübergang	7
Dienstbarkeiten und Anmerkungen	7
Eigentumsbeschränkungen und Dienstbarkeiten	8
Gewährleistung	8
Salvatorische Klausel	8
Versicherungen	8
Weiterüberbindung auf Rechtsnachfolger	8
Eintritt in Vertrag	8
Kosten und Kostentragungen	9
<i>Leistungen der Stadt Althütten</i>	9
Entsorgung von belastetem Material gemäss Umweltschutzgesetz	10
Gebäudeabbrüche	10
Abgaben	10
Grundstückgewinnsteuer, Handänderungssteuer, Grundbuch- und Eintragungsgebühren	10
Rückkauf bei Nichtrealisierung	10
Rückkauf bei Nichtübertragung	11
Vorbehalte	12
Vertragsauflösung	13
Ermächtigung Grundbuchanmeldung	13
Öffentliche Beurkundung	15
Anhang	16
Situation Kaufobjekt	17
Termine / Meilensteine	18



Kaufvertrag

Die

Politische Gemeinde Altstätten

vertreten durch den Stadtrat Altstätten und dieser durch Stadtpräsident Daniel Bühler und Stadtschreiber Marc Gattiker (im Folgenden: Verkäufer)

verkauft an die

Relesta AG, Herbergstrasse 11, 9524 Zuzwil

Aktiengesellschaft mit Sitz in Zuzwil SO

UID-Nr. CHE-101.599.936

vertreten durch Engler Rolf Peter, geboren 03.08.1951, von Umäsch, Gschwendes 6, 9050 Appenzell, Steinegg, und Leuzinger Giljan Kaspar, geboren 06.06.1961, von Glarus und Glarus Nord, Oberes Grüt 772, 9055 Bühler

Kollektivunterschrift zu zweien (im Folgenden: Käufer)

das Grundstück Nr. 454 Grundbuch Altstätten nach Massgabe der folgenden Bestimmungen:



The image shows a horizontal line with two handwritten signatures. The signature on the left is a stylized, jagged scribble. The signature on the right is more legible, appearing to be 'R. Engler' and 'G. Kaspar' written together. A small number '3' is written at the end of the line.

Kaufobjekt

Grundstück	Nr. 454, Stadienstrasse 3 / Rorschacherstrasse
Grundstückfläche	3'314 m ²
Zone	Kernzone Vorstadt
Anmerkungen	Perimeter zum Stadtbach/Brendenbach 06.01.1983 Beleg 28, ID 5 Durchleitungsvereinbarung für öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (inkl. Baurecht für Verteilkabinen) zugunsten Stadt Altstätten
Vormerkungen	Enteignungsbann, zugunsten Kanton St. Gallen, mit Sitz in St. Gallen 04.11.2008 Beleg 978, ID 154 <i>Diese Vormerkung wird nach der Landabtretung an für Kantonsstrassenbau im Grundbuch gelöscht.</i>
Dienstbarkeiten und Grundlasten	Recht: Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 458 10.07.2009 Beleg 604, ID 60/7 Last: Benutzungsrecht an zwei Parkplätzen zugunsten Grundstück Nr. 458 10.07.2009 Beleg 605, ID 60/8 Last: Benutzungsrecht an drei Parkplätzen (Teilflächen) zugunsten Grundstück Nr. 458 10.07.2009 Beleg 606, ID 60/9
Grundpfandrechte	Keine
Erwerb	Kauf 27.11.2003 HP 155/83 Kauf 30.09.2004 HP 159/60 Kauf 05.04.2006 HP 166/14 Kauf 09.05.2008 Beleg 424 Tausch 30.05.2008 Beleg 483 Kauf 11.08.2008 Beleg 710 Tausch 28.05.2009 Beleg 412



Handwritten signature and date: 8.11.09

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt CHF 2'900'000 (Schweizer Franken zweimillionenneunhunderttausend)

und wird wie folgt beglichen:

CHF 250'000 sind vor der Beurkundung durch Ueberweisung auf das Konto des Verkäufers bei der UBS AG 9450 Altstätten, IBAN CH08 0021 3213 7135 4481 0, lautend auf Stadt Altstätten Finanzabteilung Postfach 261 9450 Altstätten, einzuzahlen.

Der Betrag von CHF 250'000 gilt als Haftgeld nach Art. 158 OR (siehe Seite 13, Kapitel Vertragsauflösung).

Sollte die Bürgerschaft der Stadt Altstätten dem Kauf nicht zustimmen, erhält der Käufer diese Anzahlung unverzinst zurück.

CHF 2'650'000 sind innert sechzig Tagen ab Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung an die Stadt Altstätten zu bezahlen.

Der Käufer übergibt dem Verkäufer innert dieser Frist bzw. vor der Grundbucheintragung für diesen Betrag ein unwiderrufliches und vorbehaltloses Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank oder einer Versicherung (siehe Kaufsbestimmungen, Eigentumsübergang).

CHF 2'900'000 Kaufpreis

Grundlagen

Feststellungen

Bestehende Projekte

Die heute vorhandenen Projektpläne stammen von Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG, Zürich. Vom Urheberrecht geschützt ist nicht jede Schöpfung, sondern nur ein Werk, das individuellen Charakter hat (Art. 2 URG, SR 321.1). Durch das Urheberrecht nicht geschützt ist der Inhalt des Gestaltungsplans als amtlicher Erläss (Art. 5 URG).

Der Verkäufer hat die Projektpläne von der vormals interessierten Bauherrschaft (AXA Winterthur) erworben. Der Käufer hat das Recht, das Werk zu verwenden und nach den Festlegungen des Gestaltungsplans zu bauen.

Zurzeit gibt es mit den seinerzeitigen Planerteams keine laufenden Verträge mehr. Es bestehen keine weiteren Verpflichtungen. Allfällige Entschädigungsansprüche der Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG nach StA-Norm 142 als Gewinner des Projektwettbewerbs Freihof-Rathaus gehen zulasten des Verkäufers.



5

Gestaltungspläne

Der Stadtrat hat für die Teilgebiete „Freihof-Rathaus“ und „Churerstrasse-Städlenstrasse“ Gestaltungspläne erlassen. Das Rechtsmittelverfahren ist abgeschlossen. Die Genehmigung der Gestaltungspläne durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St. Gallen (AREG) ist erfolgt.

Eintritt in Vertragsverhältnisse

Der Käufer tritt ohne Ein- und Widerrede insbesondere in das nachstehende Vertragsverhältnis ein:

- Vereinbarung vom 17. Mai 2009 betreffend Teilgebiet Churerstrasse-Städlenstrasse.

Vereinbarungen Grundstücknutzung / Grundstücküberbauung

Obligatorische Verpflichtungen / Obligatorische Rechte

Realisierung Überbauung

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Stadt Altstätten, innert sechs Monaten nach Rechtskraft der Zustimmung der Bürgerschaft der Stadt Altstätten zum Verkauf des Grundstückes Nr. 454 an die Relesta AG ein Baugesuch einzureichen.

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Stadt Altstätten, unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung unter Berücksichtigung des planerischen Fortschrittes und der Witterungsverhältnisse - spätestens innert Jahresfrist nach Rechtskraft der Baubewilligung - mit der Überbauung zu beginnen und ohne Verzag zu Ende zu führen.

Gestaltungsplan „Churerstrasse-Städlenstrasse“

Auf der Grundlage von Art. 32 und 33 Baugesetz sind geringfügige Änderungen am Gestaltungsplan grundsätzlich möglich.

Beim Gestaltungsplan für das Teilgebiet Churerstrasse-Städlenstrasse (Grundstück Nr. 454) wünscht der Käufer von Grundstück Nr. 454 allenfalls nur geringfügige Änderungen und Ergänzungen.

Die Stadt sichert dem Käufer auf konkretes Gesuch hin zu, Änderungen, welche sich innerhalb der äusseren Mantellinien bewegen und damit lediglich die Flächereffizienz des Gebäudes erhöhen, insbesondere aber nicht oder nur unwesentlich die Fassadengestaltung und das Umgelände tangieren, zu unterstützen. Unwesentlich ist eine Fassadengestaltung dann, wenn diese keine Änderung des Gestaltungsplanes erfordert. Das Verfahren von Änderungen richtet sich nach Art. 28 ff Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, sGS 731.1).

Baugesuch

Der Käufer ist berechtigt, auf eigene Kosten das Notwendige zu unternehmen, um eine Baubewilligung für das Bauprojekt zu erhalten. Die Stadt verpflichtet sich, dem Käufer alle dafür notwendigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen und ebenso alle dafür notwendigen Unterschriften zu leisten.

_____  6

Ökologische Bauweise

Altstätten ist Energiestadt. Die Stadt Altstätten begrüsst es, wenn der Käufer die Gebäude möglichst nach den neuesten Erkenntnissen der ökologischen Bauweise (gute Isolationen, ggf. oder soweit möglich nach Minergie-Standard) erstellt.

Arbeitsvergaben

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Stadt, für die im Zusammenhang mit der Neuüberbauung des Kaufobjektes stehenden Arbeitsleistungen ortsansässige Handwerker und Unternehmungen zur Offertstellung einzuladen. Das entsprechende Verzeichnis der Handwerker und Unternehmungen wird dem Käufer durch die Stadt unentgeltlich und unaufgefordert bis 4 Monate vor Beginn der Ausschreibungen zur Verfügung gestellt.

Neben den in der Stadt Altstätten ansässigen Handwerkern und Unternehmern kann der Käufer auch Dritte zur Offertstellung einladen.

Das Planetenteam wird unabhängig von dieser Regelung durch den Käufer bestimmt.

Suche von Mietern für die Neuüberbauung

Der Verkäufer unterstützt den Käufer – ohne jegliche Verpflichtung - bei der Suche nach Mietern für die Kaufobjekte.

Kaufbestimmungen

Besitzesantritt

Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Kaufobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung bzw. der Eintragung des Kaufvertrags im Grundbuch.

Eigentumsübergang

Die Eigentumsübertragung des Kaufobjektes erfolgt innert sechzig Tagen nach der Rechtskraft der Baubewilligungen für die Überbauung des Grundstückes Nr. 454 sowie nach der vollständigen Überweisung/Sicherstellung des Kaufpreises bzw. der Übergabe des Zahlungsverprechens an den Verkäufer. Das Grundstück wird pfandfrei übertragen.

Dienstbarkeiten und Anmerkungen

Der Käufer hat Kenntnis der aktuellen Grundbuchauszüge und kennt den Inhalt und die Bedeutung der aufgeführten Dienstbarkeiten und anderen Einträge.



7

Eigentumsbeschränkungen und Dienstbarkeiten

Der Käufer verpflichtet sich hiermit gegenüber der Stadt zur unentgeltlichen Eintragung von Anmerkungen (z.B. öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen) und Dienstbarkeiten bezüglich des Kaufobjektes im Zusammenhang mit dem Vollzug des Gestaltungsplanes, der Messurkunde des Geometers und/oder der Baubewilligungen. Diese Verpflichtung gilt speziell auch für Anmerkungen und Dienstbarkeiten, die sich zwecks ausreichender Erschliessung, Versorgung und Entsorgung des Kaufobjektes oder von Drittliegenschaften in den Gestaltungsplan- und Gestaltungsplanbereichen oder aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften als notwendig erweisen. Der Käufer räumt die diesbezüglichen Rechte der Stadt Altstätten unentgeltlich ein.

Hierfür werden entsprechende Verträge abgeschlossen (bspw. Durchleitungsvereinbarung für die öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen).

Gewährleistung

Der Käufer kennt das Kaufgrundstück. Dem Käufer ist namentlich Umfang, Kulturart, Gebäude sowie der weitere rechtliche und tatsächliche Zustand des Kaufgrundstückes bekannt. Der Käufer übernimmt das Kaufgrundstück im heutigen Zustand, soweit dieser Vertrag keine anderslautende Regelung trifft. Die Gewährleistung für körperliche Mängel des Kaufgrundstückes wird seitens des Verkäufers im gesetzlich zulässigen Rahmen ausgeschlossen (vgl. Art. 197ff und 219 OR). Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmung bekannt.

Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen in diesem Vertrag nicht rechtswirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit durch einen späteren Umstand verlieren oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke herausstellen, so wird hierdurch die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Vertragsbestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben würden, sofern sie diesen Punkt bedacht hätten.

Versicherungen

Die Vertragsparteien werden darauf aufmerksam gemacht, dass alle das Kaufobjekt betreffenden Versicherungsverträge nach Art. 54 Versicherungsvertragsgesetz auf den Käufer übergehen, sofern dieser den Versicherungsunternehmen nicht innert 30 Tagen seit der Eigentumsübertragung schriftlich mitteilt, dass er den Uebergang ablehnt. Andererseits sind auch die Versicherungsunternehmen berechtigt, innert 14 Tagen nachdem sie vom neuen Eigentümer Kenntnis erhalten haben, den Vertrag zu kündigen.

Weiterüberbindung auf Rechtsnachfolger

Der Käufer verpflichtet sich, alle Bestimmungen dieses Vertrages mit obligatorischer Wirkung allfälligen Rechtsnachfolgern im Eigentum des Kaufobjektes zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung auf jeden späteren Rechtsnachfolger. Die Verletzung dieser Vorschrift löst eine Konventionalstrafe von CHF 250'000 (Schweizer Franken zweihundertfünfzigtausend) aus.

Eintritt in Vertrag

Der Käufer ist berechtigt, beliebige natürliche und/oder juristische Personen neben sich oder an seiner Stelle zu den gleichen Bedingungen in diesen Vertrag eintreten zu lassen. Der Käufer hat die damit verbundenen Kosten zu bezahlen, d.h. der Verkäuferin dürfen aus solchen Handänderungen keinerlei Kosten entstehen.


_____ 8

Kosten und Kostentragungen

Leistungen der Stadt Altstätten

Im Angebot der Grundstücke sind **inbegriffen** und werden durch den Verkäufer getragen:

- Alle der Stadt bis zum Abschluss dieses Kaufvertrages angefallenen internen und externen Kosten für das Kaufobjekt, insbesondere die ausgeführten Planungen und Arbeiten und alle ausgeführten Zahlungen und Entschädigungen im Zusammenhang mit dem Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus, insbesondere Projektwettbewerb Freihof-Rathaus, Grundlagenprojekt, Ausarbeitung und Erlass Gestaltungspläne Freihof-Rathaus und Churerstrasse-Städlenstrasse, Stand Datum Vertragsunterzeichnung Kaufvertrag. Miteingeschlossen sind allfällige Entschädigungsansprüche der Allmann Bauer Eigenmann Architekten AG nach SIA-Norm 142 als Gewinner des Projektwettbewerbs Freihof-Rathaus gegenüber der Stadt, Stand Datum Bezug Verkaufsdossier vom September 2011.
- Sämtliche bei der Stadt vorhandenen Rechte am Projekt Teilgebiet Churerstrasse-Städlenstrasse werden auf den Käufer übertragen.
- Externe Erschliessung (Strasse, Elektrizität, Wasser, Gemeinschaftsantennenanlage, Fernwärme, Kanalisation) des Areals ausserhalb der Grenze des Kaufobjektes (inkl. Liegenschaftsanschlüsse auf dem Kaufobjekt).
- Kostenanteile des Kaufobjektes an die Projekte Verkehrsanlagen Kanton und Stadt.
- Entsorgung von allenfalls belastetem Material gemäss Umweltschutzgesetz und die dadurch verursachten Mehrkosten von Aushub-, Baugrubensicherungs- und Rückbauarbeiten.
- Geometer-Messurkunden zur Bereitstellung des Areals gemäss Plangrundlagen.
- Häufiger Anteil der Handänderungssteuern und Grundbuchgebühren.
- Abbruch aller Hochbauten mitsamt Kellergeschossen im Kaufobjekt.

Im Kaufpreis für das Kaufsobjekt sind insbesondere **nicht inbegriffen** und werden vom Käufer getragen; namentlich:

- Projektierung und Überbauung des Kaufobjektes mit Bauten und Anlagen inkl. die damit zusammenhängenden Plan-, Auflage- und Bewilligungsverfahren.
- Gebühren, Taxen, Anschlussbeiträge und Anschlussgebühren gemäss Gesetz und Reglementen im Zusammenhang mit den Baubewilligungen, der Überbauung und Erschliessung des Kaufobjektes.
- Abbruch aller befestigten Vorplätze.
- Feinerschliessung innerhalb des Kaufobjektes nach den Reglementen der Stadt Altstätten.



9

Entsorgung von belastetem Material gemäss Umweltschutzgesetz

Das Grundstück Nr. 454 ist nicht im Kataster der belasteten Standorte nach Altlastenverordnung (AltV, SR 814.680) aufgeführt.

Die Entsorgung von belastetem Material des Untergrundes und der Gebäudeteile gemäss Umweltschutzgesetz inkl. den dadurch verursachten Mehrkosten von Aushub-, Baugrubensicherungs- und Rückbauarbeiten erfolgt durch den Verkäufer auf dessen Kosten im Zusammenhang mit dem Abbruch der Gebäude. Werden vom kantonalen Amt für Umwelt und Energie nach dem Abbruch der Gebäude zusätzliche Massnahmen (spezielle Deponierung von Aushubmaterial oder eigentliche Sanierungen) verlangt, werden diese zusätzlichen Massnahmen mit den Aushubarbeiten ausgeführt.

Für sämtliche Spezialentsorgungen, die mit der Entsorgung von belastetem Material gemäss Umweltschutzgesetz zusammenhängen und über die Entsorgung unbelasteten Aushubmaterials gemäss Umweltschutzgesetz hinausgehen, kommt der Verkäufer auf. Gleiches gilt für die Kosten allfälliger Sanierungen.

Gebäudeabbrüche

Der Abbruch des bestehenden Gebäudes auf dem Kaufobjekt erfolgt im Auftrag und auf Rechnung des Verkäufers.

Der Verkäufer verpflichtet sich gegenüber dem Käufer zum Abbruch dieses Gebäudes unmittelbar nach Rechtskraft der Abbruchbewilligung. Voraussetzung für die Bewilligung des Abbruchs ist, dass gleichzeitig die Baubewilligung für einen zonenkonformen Neubau erteilt werden kann und dessen Erstellung sichergestellt ist (vgl. Baureglement der Stadt Altstätten, Art. 13 und 14).

Abgaben

Die Vertragsparteien nehmen über die das Kaufobjekt betreffenden Abgaben (Wasserzinsen, Grundsteuern etc.) per Besitzeserwerb keine Abrechnung vor. Diese Abgaben gelten als wohlbezahlt.

Grundstückgewinnsteuer, Handänderungssteuern, Grundbuch- und Eintragungsgebühren

Der Verkauf durch den Verkäufer stellt keinen grundstückgewinnsteuertechnischen Tatbestand dar, womit eine solidarische Haftung für den Käufer für eine allfällige Grundstückgewinnsteuer entfällt.

Die Handänderungssteuer für den Verkauf des Grundstückes Nr. 454 bezahlen Verkäufer und Käufer je zur Hälfte. Die amtlichen Gebühren für die Vorbereitung, Beurkundung und Grundbucheintragung dieses Kaufvertrages bezahlen Verkäufer und Käufer ebenfalls je zur Hälfte.

Rückkauf bei Nichtrealisierung der Ueberbauung

Der Käufer räumt dem Verkäufer am Kaufobjekt Grundstück Nr. 454 Grundbuch Altstätten ein Rückkaufrecht ein. Danach kann der Verkäufer das Grundstück Nr. 454 zurück kaufen, wenn innert Jahresfrist ab Datum der Rechtskraft der Baubewilligung mit der Ueberbauung des Kaufobjekts nicht begonnen wird.

_____  10

Wird innert der erwähnten Jahresfrist mit der Ueberbauung nicht begonnen, entspricht der Kaufpreis dem heutigen Kaufpreis, CHF 2'900'000, ohne weitere Entschädigungen, Zinsen und Teuerungsansprüche.

Bei Durchführung des Rückkaufs gehen sämtliche Kosten, wie anfallende Grundbuchgebühren, Handänderungssteuern, Kosten für juristische Beratungen im Zusammenhang mit der Rückübertragung des Kaufobjektes, vollumfänglich zulasten des heutigen Käufers.

Bei Durchführung des Rückkaufs kann der Verkäufer alle vom Käufer erarbeiteten oder erworbenen Pläne und Bewilligungen (beispielsweise Detailprojekt, Gestaltungspläne, Baugesuchspläne und Baubewilligung) sowie die Urheberrechte an den Projekten, Akten, Daten und Berechnungen Stand Datum Auslösung des Rückkaufsrechts zum halben Gestehungspreis zur Weiterverwertung übernehmen.

Dieses Rückkaufrecht wird auf die Dauer von zwei Jahren ab Datum der Eintragung des Kaufvertrages im Grundbuch eingeräumt. Dieses Rückkaufrecht zugunsten des Verkäufers wird mit der Eigentumsübertragung des Grundstückes Nr. 454 an den Käufer im Grundbuch wie folgt vorgemerkt:

Nr. 454 Grundbuch Altstätten: Rückkaufrecht auf 2 Jahre zugunsten Politische Gemeinde Altstätten.

Dieses Rückkaufrecht ist vorzeitig zu löschen, sobald mit den Bauarbeiten begonnen wird. Der Eigentümer von Grundstück Nr. 454 hat Anspruch auf Löschung dieses Rückkaufrechtes bei Baubeginn der Überbauung.

Rückkauf bei Nichtübertragung der Bestimmungen dieses Vertrages mit obligatorischer Wirkung (Spekulationsklausel)

Der Käufer räumt dem Verkäufer am Kaufobjekt Grundstück Nr. 454 Grundbuch Altstätten ein Rückkaufrecht ein. Danach kann der Verkäufer das Grundstück Nr. 454 zurück kaufen, wenn bei einer Veräusserung des Grundstückes Nr. 454 durch die künftigen Eigentümer die Verpflichtungen dieses Vertrages mit obligatorischer Wirkung:

- Verpflichtung Realisierung Ueberbauung Seite 6
- Verpflichtung Einreichung Baugesuch Seite 6
- Verpflichtung Weiterüberbindung auf Rechtsnachfolger mit Konventionalstrafe Seite 8

dem Rechtsnachfolger im Eigentum des Kaufobjektes nicht vollumfänglich mit der Pflicht zur Erfüllung und fortlaufenden Weiterüberbindung überbunden werden.

Der Kaufpreis entspricht dem heutigen Kaufpreis, CHF 2'900'000, ohne weitere Entschädigungen, Zinsen und Teuerungsansprüche, zuzüglich der bis dahin effektiv ausgewiesenen Kosten der Ueberbauung.

Bei Durchführung des Rückkaufs gehen sämtliche Kosten, wie anfallende Grundbuchgebühren, Handänderungssteuern, Kosten für juristische Beratungen im Zusammenhang mit der Rückübertragung des Kaufobjektes, vollumfänglich zulasten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes Nr. 454.

_____  11

Bei Durchführung des Rückkaufs kann der Verkäufer alle vom Eigentümer des Grundstückes Nr. 454 erarbeiteten oder erworbenen Pläne und Bewilligungen (beispielsweise Detailprojekt, Gestaltungspläne, Baugesuchspläne und Baubewilligung) sowie die Urheberrechte an den Projekten, Akten, Daten und Berechnungen Stand Datum Auflösung Rückkaufsauslösung unentgeltlich zur Weiterverwertung übernehmen.

Dieses Rückkaufrecht wird auf die Dauer von drei Jahren ab Datum der Eintragung des Kaufvertrages im Grundbuch eingeräumt.

Dieses Rückkaufrecht zugunsten des Verkäufers wird mit der Eigentumsübertragung des Grundstückes Nr. 454 an den Käufer im Grundbuch wie folgt vorgemerkt:

Nr. 454 Grundbuch Altstätten: Rückkaufrecht auf 3 Jahre zugunsten Politische Gemeinde Altstätten.

Dieses Rückkaufrecht ist vorzeitig zu löschen nach Baubeginn der Ueberbauung.

Der Eigentümer von Grundstück Nr. 454 hat Anspruch auf Löschung dieses Rückkaufrechtes nach Baubeginn der Überbauung und Erfüllung der Verpflichtungen dieses Vertrages mit obligatorischer Wirkung.

Vorbehalte

1. Der Stadtrat Altstätten hat diesen Vertrag mit Rückkaufsrechten mit Beschluss Nr. 1574 am 13. Februar 2012 genehmigt.

2. Die rechtskräftige Zustimmung der Bürgerschaft der Stadt Altstätten zum Verkauf des Grundstückes Nr. 454 Grundbuch Altstätten nach Art. 8 lit. d der Gemeindeordnung bleibt vorbehalten.

Ereilt die Bürgerschaft der Stadt Altstätten die Zustimmung zu diesem Kaufvertrag nicht, verfällt dieser Vertrag vollumfänglich und entschädigungslos. Die vom Käufer beim Abschluss des Vertrags geleistete Zahlung von CHF 250'000 wird an diesen zurückerstattet.

3. Der Landerwerb untersteht eventuell der Bewilligungspflicht im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und der dazugehörigen Verordnung.

Da eine Bewilligungspflicht im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland nicht ohne weiteres auszuschliessen ist (Art. 18 BewG), hat der Käufer einen rechtskräftigen Entscheid der Bewilligungsbehörde (Kanton St. Gallen, Departement des Innern, Grundbuchinspektorat, Davidstr. 27, 9000 St. Gallen) beizubringen.

Die Bewilligung im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) bleibt vorbehalten. Der Käufer verpflichtet sich, das Gesuch um Bewilligung innert sechzig Tagen nach Unterzeichnung des Kaufvertrages einzureichen.

_____  12

Vertragsauflösung

Erfolgt der Eigentumsübergang nicht; innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages (Rechtskraft Genehmigungsbeschluss der Bürgerschaft Altstätten für diesen Kaufvertrag), fällt dieser Vertrag entschädigungslos dahin.

Die vom Käufer beim Abschluss des Vertrags geleistete Zahlung von CHF 250'000 verfällt zugunsten des Verkäufers

Sind zum oben genannten Zeitpunkt Rechtsmittel betreffend Planungs- und Baubewilligungsverfahren hängig, verlängert sich die Frist automatisch bis drei Monate nach rechtskräftigem Abschluss dieser Rechtsmittelverfahren - maximal aber bis zu einer Dauer von sieben Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages (Rechtskraft Genehmigungsbeschluss der Bürgerschaft Altstätten für diesen Kaufvertrag).

Wird der Vertrag aufgelöst, gehen alle vom Käufer erarbeiteten oder erworbenen Pläne und Bewilligungen (beispielsweise Vorprojekt, Detailprojekt, Gestaltungspläne, Baugesuchspläne) sowie die Urheberrechte an den Projekten, Akten, Daten und Berechnungen Stand Datum Vertragsauflösung unentgeltlich vom Eigentümer des Grundstückes Nr. 454 an die Stadt zur Weiterverwertung über.

Ermächtigung Grundbuchanmeldung

Die Anmeldung der Eintragung dieses Kaufvertrages im Grundbuch, der Vormerkung der Rückkaufrechte im Grundbuch und die Anmerkung der Durchleitungsvereinbarung für die öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen im Grundbuch erfolgt durch die Stadt Altstätten. Der Käufer überträgt hiermit das Recht zur Anmeldung der Vormerkung der Rückkaufrechte und das Recht der Anmerkung der Durchleitungsvereinbarung im Grundbuch der Stadt Altstätten, wofür die Stadt Altstätten hiermit bevollmächtigt wird.

Dieser Kaufvertrag mit Begründung von Rückkaufsrechten wird in einem Original ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Kopie mit Eintragsbescheinigung des Grundbuchamtes.

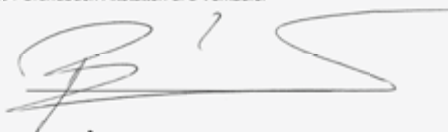
9450 Altstätten, 23. Februar 2012

The image shows a horizontal line representing a signature line. On the left side of the line is a red circular stamp with a building illustration. To the right of the stamp are several handwritten signatures in black ink. The signatures are stylized and appear to be 'C S', 'Ihr', and 'Mg'. To the far right of the line is a small handwritten mark that looks like 'So'.

13

Der Eigentümer von Grundstück Nr. 454 Grundbuch Altstätten und Verkäufer

Stadt Altstätten
Stadtrat
Daniel Bühler, Stadtpräsident



Marc Gattiker, Stadtschreiber



Der Käufer

Relesta AG
Kollektivunterschrift zu zweien
Engler Rolf



Leuzinger Giljan



Öffentliche Beurkundung auf Seite 15



Öffentliche Beurkundung

Engler Roll und Leuzinger Giljan (Vertreter Relesta AG) und Böhler Daniel und Gattiker Marc (Vertreter Stadt) haben diesen Kaufvertrag mit Begründung von zwei Rückkaufrechten (Seiten 1 bis 14) und mit Anhang (Seite 16 bis 18) gelesen, die Urkunde und den Anhang gelesen und eingesehen, den Inhalt genehmigt und den Vertrag mit Anhang unterzeichnet. Sie enthalten den mitgeteilten Parteiwillen.

9450 Altstätten, 23. Februar 2012, 16.50 Uhr

Fredi Sonderegger
Grundbuchverwalter





Anhang



Situation Kaufobjekt



[Handwritten signature] 17

Termine / Meilensteine

(Zieltermine / Absichtserklärung)

Die Parteien legen ihrer zielgerichteten künftigen Zusammenarbeit folgenden Zielterminplan zu Grunde:

Was	Wer	Wann
Vergleich Angebote / Entscheid Investor	Stadtrat	Januar 2012
Genehmigung Kaufvertrag Investor	Stadtrat	13. Februar 2012
Beurkundung Kaufvertrag Investor	Stadt und Käufer	23. Februar 2012
Genehmigung Kaufvertrag Investor	Bürgerschaft Stadt	29. April 2012
Projektierung	Käufer	Mai – Dez. 2012
Einreichung Baugesuch	Käufer	Oktober 2012
Baubewilligung	Stadtrat	Winter 2012/2013
Arbeitsausschreibung	Käufer	Winter 2012/2013
Baubewilligung Rechtsmittelverfahren	Kanton / Verw'gericht	Frühling 2013
nach Rechtskraft Baubewilligung für Teilgebiet Churenstrasse-Städtenstrasse		
Grundbucheintragung Kaufvertrag	Grundbuchamt	April 2013
Abbruch bisherige Gebäude	Stadt	März 2013
Arbeitsvergaben	Käufer	März 2013
Baubeginn Überbauung	Käufer	Juni 2013
Löschung Rückkaufsrecht	Stadt	Sommer 2013
Bauvollendung	Käufer	Winter 2014

Die Stadt Altstätten und der Käufer ergänzen diesen Terminplan je mit ausführlicheren Arbeitsplänen, damit die internen Genehmigungen jeweils rechtzeitig vorliegen. Diese werden gegenseitig zugänglich gemacht und regelmässig aufeinander abgestimmt.

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass durch Einsprachen und Rekurse sich Verzögerungen ergeben können. Diese Verzögerungen sind ausdrücklich vorbehalten.

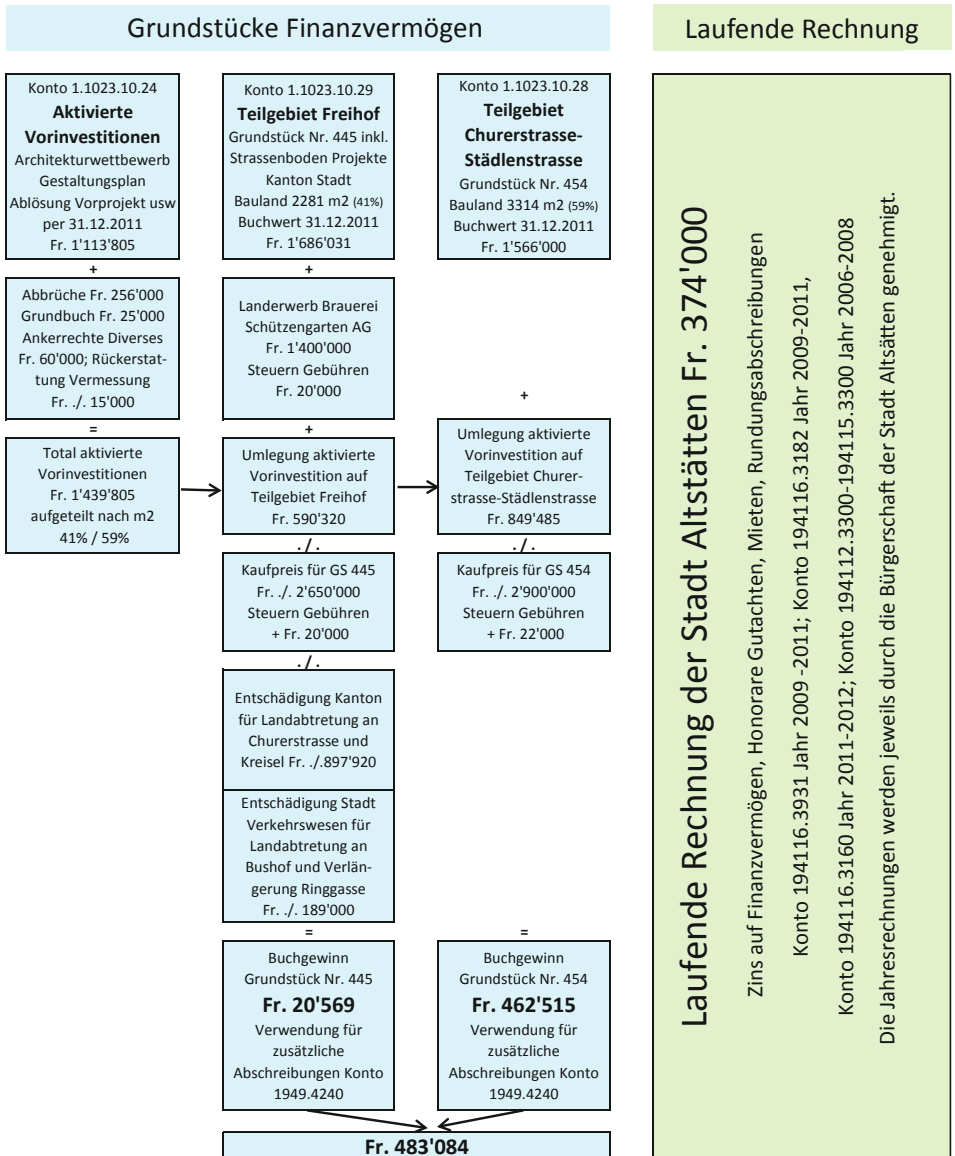


18

Anhang 2 b (Grafische Übersicht Kosten Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus,

Stadtentwicklung Freihof-Rathaus / Übersicht Teilgebiete Freihof

Nachfolgend eine Übersicht der Kosten des Stadtentwicklungsprojektes Freihof-Rathaus mit den durch



und Churerstrasse-Städlenstrasse (ohne Grundstück Balmer Kto 1.1023.10.21 Fläche 571 m²)
die Bürgerschaft der Stadt Altstätten genehmigten Krediten:

Investitionsrechnung

Stadtentwicklungsprojekt Fr. 633'727

Konzept Entwicklung, Konzept Variantenstudien, Konzept Projektwettbewerb

Konto 107.5810.2, Konto 107.5810.3, Konto 107.5810.4

Kreditgenehmigungen Bürgerschaft der Stadt Altstätten: 01.12.2005 und 30.11.2006

Kreditgenehmigungen Stadtrat 20.12.2004 und 26.02.2007; Stadtpräsident 23.03.2006

Verkehrsanlagen und Fernwärmenetz Fr. 2'965'000

Kreditgenehmigung durch Bürgerschaft der Stadt Altstätten am 28.11.2010

Vorfinanzierung Fr. 1'000'000 durch Rechnungsüberschuss 2010 gemäss Beschluss Bürgerschaft vom 14.04.2011

Hochbau Rathaus und Tiefgarage Fr. 15'214'000

Kreditgenehmigung durch Bürgerschaft der Stadt Altstätten am 27.11.2011

Finanzierung Rathausneubau Fr. 12'874'000 über Investitionsrechnung

Finanzierung Tiefgarage Fr. 2'340'000 über Spezialfinanzierung Parkplätze und Parkhäuser

Spezialfinanzierung

Infrastrukturanlagen Fr. 1'611'000

Energieversorgung, Gemeinschaftsantenne, Schmutzwasser, Wasserversorgung

Kreditgenehmigung durch Bürgerschaft der Stadt Altstätten am 28.11.2010

Anhang 2 c (Zusammenstellung Kosten/Buchwert Grundstück Nr. 454)

Mit dem Verkauf von Grundstück Nr. 454 an die Relesta AG ergibt sich für die Stadt Altstätten ein Buchgewinn von 462'515 Franken. Nachfolgend ist ersichtlich, wie sich die Kosten im Detail zusammensetzen:

Aktiviere Vorinvestitionen Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus

(gilt für beide Gutachten; identisch mit Anhang 1 c) ¹

Buchwert

Aktiviere Vorinvestitionen per November 2010

(Architekturwettbewerb, Gestaltungsplan usw.) ²

Fr. 743'327

Erwerb Vorprojekt von der AXA Leben AG

Fr. 261'288

Übrige Investitionen seit November 2010

Fr. 109'190

Buchwert per 31. Dezember 2011

Fr. 1'113'805

Ausstehende Kosten

Abbruch Gebäude Teilgebiete Freihof und Churerstrasse-Städlenstrasse ³

Fr. 256'000

Grenzänderungen, Vermessung, Vermarktung, Dienstbarkeiten ⁴

Fr. 25'000

Gutachten, Ankerrechte, Diverses ⁴

Fr. 60'000

Total ausstehende Kosten

Fr. 341'000

¹ Architekturwettbewerb, Gestaltungsplan, Ablösung Vorprojekt

² Gemäss Abstimmungsgutachten Infrastruktur- und Verkehrsanlagen (Abstimmung vom 28.11.2010)

³ Unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Bürgerschaft zum Verkauf der Grundstücke

⁴ Grobkostenschätzung

⁵ 41 Prozent (Aufteilung nach Grundstückfläche: Total 5'595 m² / Teilgebiet Freihof 2'281 m²)

⁶ 59 Prozent (Aufteilung nach Grundstückfläche: Total 5'595 m² / Teilgebiet Churerstrasse-Städlenstrasse 3'314 m²)

Ausstehende Einnahmen

Rückerstattung Kanton St. Gallen für bereits geleistete Vermessungs- und Vermarktungsarbeiten Kreisel und neue Churerstrasse ⁴	./.	Fr.	<u>15'000</u>
---	-----	-----	---------------

Aktiviere Vorinvestitionen Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus

Fr. 1'439'805

Aufteilung Vorinvestitionen auf Grundstücke

Aktiviere Vorinvestitionen Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus	Fr.	1'439'805
Aufteilung auf Teilgebiet Freihof (Grundstück Nr. 445) ⁵	Fr.	590'320
Aufteilung auf Teilgebiet Churerstrasse-Stäldenstrasse (Grundstück Nr. 454) ⁶	Fr.	849'485

Übersicht Teilgebiet Churerstrasse-Stäldenstrasse (Grundstück Nr. 454) (Vorlage 2)

Buchwert

Buchwert Grundstück Nr. 454 per 31. Dezember 2011	Fr.	1'566'000
---	-----	-----------

Ausstehende Kosten

Handänderungssteuern und Gebühren Landverkauf an Relesta AG ³	Fr.	22'000
Umlegung aktivierte Vorinvestitionen nach Quadratmeter	Fr.	<u>849'485</u>
Total ausstehende Kosten	Fr.	871'485

Ausstehende Einnahmen

Verkaufspreis Grundstück Nr. 454 an Relesta AG	Fr.	<u>2'900'000</u>
Total ausstehende Einnahmen	Fr.	2'900'000

Zusammenzug Verkauf Grundstück Nr. 454

Einnahmen	Fr.	2'900'000		
./.	Ausstehende Kosten	./.	Fr.	871'485
./.	Buchwert Grundstück Nr. 454 per 31. Dezember 2011	./.	Fr.	1'566'000
Differenz zugunsten der Stadt Altstätten	Fr.	462'515		

Ergänzende Informationen (gilt für beide Gutachten; identisch mit Anhang 1 c)

Erwerb Grundstücke

Für den Erwerb der einzelnen Grundstücke im Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus wurden insgesamt netto 4'610'708 Franken bezahlt.

Weitere aufgelaufene Kosten

Die intern verrechneten Zinsen, Honorare, Gutachten, Expertisen, Mieten, Benützungsgebühren und Rundungsabschreibungen wurden jeweils über die Laufende Rechnung der Stadt Altstätten bezahlt und sind in der vorstehenden Zusammenstellung nicht enthalten. In den Jahren 2009 bis 2011 waren dies insbesondere:

Intern verrechnete Zinsen auf dem Finanzvermögen	Fr.	302'055
Honorare, Gutachten, Expertisen	Fr.	39'463
Mieten und Benützungskosten Freihof (seit 1. Juli 2011)	Fr.	31'500
Rundungsabschreibungen	Fr.	<u>1'593</u>
Total	Fr.	374'611

In der vorstehenden Zusammenstellung sind die Kosten des Stadtentwicklungsprojektes Freihof-Rathaus wie Entwicklungskonzept, Variantenstudien, Konzept Projektwettbewerb, Verkehrsanlagen, Fernwärmenetz, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, Neubau Rathaus und Neubau Tiefgarage Rathaus nicht enthalten. Die Kosten werden über die Spezialfinanzierungen EW, GA, Kanalisation, Wasser, Parkplatzbewirtschaftung bzw. über die Investitionsrechnung finanziert. Die Bürgerschaft der Stadt Altstätten und der Stadtrat haben für diese Projekte die erforderlichen Kredite separat genehmigt. Folgende Kredite hat die Bürgerschaft oder der Stadtrat der Stadt Altstätten für das Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus gesprochen:

Entwicklungskonzept (Kreditgenehmigung Stadtrat 20.12.2004)	Fr.	50'362
Konzept Variantenstudien (Kreditgenehmigung Bürgerversammlung 01.12.2005 und Nachtragskredit durch Stadtpräsident am 23.03.2006)	Fr.	109'592
Konzept Projektwettbewerb (Kreditgenehmigung Bürgerversammlung 30.11.2006 und Nachtragskredit durch Stadtrat am 26.02.2007)	Fr.	<u>473'773</u>
Total Entwicklungskosten zulasten Investitionsrechnung	Fr.	633'727
Verkehrsanlagen und Fernwärmenetz (Urnenabstimmung vom 28.11.2010) ¹	Fr.	2'965'000
Infrastrukturanlagen (Urnenabstimmung vom 28.11.2010)	Fr.	1'611'000
Hochbauprojekt Rathaus, inkl. Tiefgarage und Rathausplatz (Urnenabstimmung vom 27.11.2011)	Fr.	15'214'000

Die Kosten der Arbeitsgruppe Freihof-Rathaus und die Personalkosten der Stadt Altstätten dienten verschiedenen Teilen des Stadtentwicklungsprojektes und wurden über die Laufende Rechnung bezahlt.

Balmerhaus

Das Grundstück Nr. 6407 (Balmerhaus) hat per 31. Dezember 2011 einen Buchwert von 285'000 Franken. Das Grundstück Nr. 6407 soll im Herbst 2012 – nach Rechtskraft der Baubewilligung zu den Teilgebieten Freihof und Churerstrasse-Städlenstrasse – zum Kauf angeboten werden. Ein allfälliger Buchgewinn aus dem Verkauf wird für Zusatzabschreibungen verwendet.

¹ Vorfinanzierung Fr. 1'000'000 durch Rechnungsüberschuss 2010 gemäss Beschluss Bürgerschaft der Stadt Altstätten vom 14. April 2011



