BUNDESZENTRUM IM SINNE DES ASYLGESETZES IM GEBIET „HAEDLER“ IN ALTSTÄTTEN

Kaufvertrag und Kaufrechtvertrag

Vertragsparteien

Schweizerische Eidgenossenschaft

handelnd durch das Eidgenössische Finanzdepartement vertreten durch das Bundesamt für Bauten und Logistik BBL, Martin Frösch, 23.04.1965, von Zofingen AG, Austrasse 62, 3612 Steffisburg

und

Politische Gemeinde Altstätten

Handelnd durch den Stadtrat Altstätten vertreten durch Mattle Rudolf Thomas, geboren 29.03.1972, männlich, von Oberriet-Holzrhode SG, Wanne-Locherstrasse 37, 9450 Lüchingen, Stadtpräsident, und Müller Yvonne, geboren 22.05.1972, weiblich, von Niederglatt ZH, Ruchenbergstr. 41, 7000 Chur, Stadtschreiberin

Inhaltsverzeichnis

A. Kaufvertrag Grundstück Nr. 3411 ____ 3

1 __ Beschrieb des Kaufgrundstückes ____ 3

2 __ Situationsplan Kaufobjekt Grundstück Nr. 3411 ____ 4

3 __ Kaufbestimmungen ____ 5

4 __ Kosten ____ 6

5 __ Obligatorische Verpflichtungen / Obligatorische Rechte ____ 7

B. Kaufrechtvertrag Grundstück Nr. 4200 ____ 9

6 __ Beschrieb des Kaufgrundstückes ____ 9

7 __ Situationsplan Kaufobjekt Grundstück Nr. 4200 ____ 10

8 __ Kaufrechtbestimmungen ____ 11

9 __ Kaufbestimmungen ____ 11

10 _ Kosten ____ 12

11 _ Obligatorische Verpflichtungen / Obligatorische Rechte ____ 13

C. Vorbehalte und Inkrafttreten ____ 14

D. Eigentumsübergang ____ 15

E. Ermächtigung Grundbuchanmeldung ____ 15

A. Kaufvertrag Grundstück Nr. 3411

Die Politische Gemeinde Altstätten verkauft der Schweizerischen Eidgenossenschaft eine Teilfläche von rund 24'931 m2 von Grundstück Nr. 3411

nach Massgabe der folgenden Bestimmungen:

1 Beschrieb des Kaufgrundstückes

Grundbuch Gemeinde Altstätten

Liegenschaft Nr. 3411
Plan Nr. 39, Hädler, 9450 Altstätten SG
24'931 m², Wiese

Erwerbstitel
Tausch 30.12.1993 Beleg 122/6

Anmerkungen
Perimeter und Pfandrecht gem. Rheinebene-Meliorationsgesetz
06.04.1983 Beleg 301, ID 3

Vormerkungen
Keine

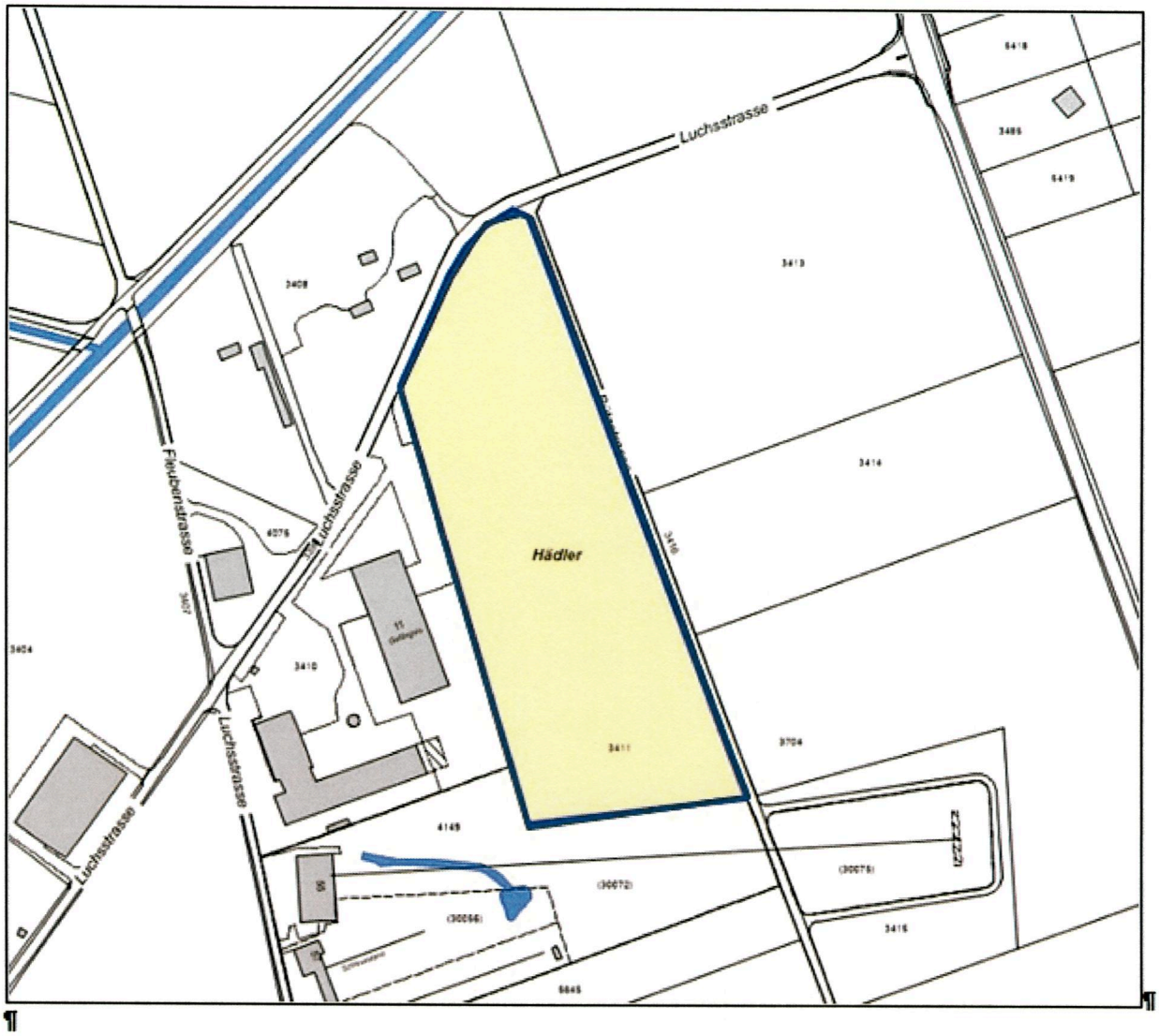
Dienstbarkeiten und Grundlasten
Last: Übertragbares Leitungsbaurecht für Erdgasleitung
zugunsten GRAVAG Erdgas AG, mit Sitz in St. Margrethen
10.04.2002 Beleg 399, ID 50/20

Last: Immissionsrecht betreffend Bestand und Betrieb der Schiessanlagen
zugunsten Grundstück Nr. 4149
30.05.2013 Beleg 553, ID 63/74

Last: Immissionsrecht betreffend Bestand und Betrieb der Trocknungsanlage
zugunsten Grundstück Nr. 4075
30.05.2013 Beleg 555, ID 63/75

Grundpfandrechte
Keine

2 Situationsplan Kaufobjekt Grundstück Nr. 3411



Grundstück Nr. 3411 / 24'931 m2

3 Kaufbestimmungen

3.1 Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Grundstück Nr. 3411 beträgt **CHF 6'100'000** (Schweizer Franken sechsmillioneneinhunderttausend), zahlbar an die Politische Gemeinde Altstätten auf das Datum der Eigentumsübertragung von Grundstück Nr. 3411 auf die Schweizerische Eidgenossenschaft.

3.2 Besitzesantritt

Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten, Rechten und Gefahr auf die Schweiz. Eidgenossenschaft erfolgt mit dem Grundbucheintrag der Eigentumsübertragung.

3.3 Dienstbarkeiten und Anmerkungen

Die Schweizerische Eidgenossenschaft hat Kenntnis von den aktuellen Grundbucheinträgen von Grundstück Nr. 3411 und kennt den Inhalt und die Bedeutung der aufgeführten Dienstbarkeiten und anderen Einträge.

3.4 Naturgefahrenkarte

Die Schweizerische Eidgenossenschaft hat Kenntnis von den Hinweisen und Festlegungen in der Naturgefahrenkarte (vgl. www.geoportal.ch).

3.5 Immissionen aus dem Bestand der Schiessanlagen und der Trocknungsanlage

Auf Grundstück Nr. 4149 (zurzeit Politische Gemeinde Altstätten) bzw. Nr. 30056 (zurzeit Sport- und Pistolenschützen Altstätten 2/3 Miteigentum und Schwarzpulverschützen Altstätten 1/3 Miteigentum), Nr. 30072 (zurzeit Standgemeinschaft Altstätten) und Nr. 30076 (zurzeit Schwarzpulverschützen Altstätten) werden verschiedene Schiessanlagen betrieben. Der Betrieb dieser Schiessanlagen erfolgt im öffentlichen Interesse.

Auf Grundstück Nr. 4075 (zurzeit Kanton St. Gallen) ist eine landwirtschaftliche Trocknungsanlage in Betrieb. Die Landwirtschaftliche Trocknungsanlage wird voraussichtlich bis 31.12.2017 betrieben.

Beide Betriebe verursachen Immissionen.

Es sind diesbezügliche Verträge mit Dienstbarkeiten und obligatorischen Vereinbarungen zu Lasten Grundstück Nr. 3411 und zugunsten Grundstück Nr. 4075, 4149, 30056, 30072 und 30076 im Grundbuch eingetragen. Die Käuferin tritt in die Rechte und Pflichten dieser Verträge ein.

3.6 Gewährleistung bezüglich der Bodenbeschaffenheit

Die Gewährleistung bezüglich der Bodenbeschaffenheit wird seitens der Verkäuferin im gesetzlich zulässigen Rahmen ausgeschlossen (vgl. Art. 197ff und 219 OR).

Die Uebernahme des Grundstückes Nr. 3411 erfolgt im Zustand bei Eintragung des Kaufvertrages im Grundbuch wie gesehen und geprüft. Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmung bekannt.

Das Grundstück Nr. 3411 ist nicht im Kataster der belasteten Standorte nach Altlastenverordnung (AltlV; SR 814.680) aufgeführt.

Die Entsorgung von allenfalls belastetem Material des Untergrundes von Grundstück Nr. 3411 erfolgt durch die Schweizerische Eidgenossenschaft im Auftrag und auf Kosten der Politischen Gemeinde Altstätten im Zusammenhang mit der Ueberbauung von Grundstück Nr. 3411.

3.7 Rückkaufsrecht zugunsten Politische Gemeinde Altstätten

Die Käuferin (Schweizerische Eidgenossenschaft) räumt der Verkäuferin (Politische Gemeinde Altstätten) zum Preis gemäss Kapitel A Ziffer 3.1. dieses Vertrages ein Rückkaufsrecht mit einer Dauer von elf Jahren ab Eintragung dieses Vertrages im Grundbuch ein. Das Rückkaufsrecht kann nach zehn Jahren ab Eintragung dieses Vertrages im Grundbuch ausgeübt werden, wenn kumulativ folgende Voraus-setzungen erfüllt sind:

- die schweizerische Eidgenossenschaft hat das Eigentum an Grundstück Nr. 3411 erworben;
- sie hat auf dem Grundstück Nr. 3411 innert zehn Jahren nach Eintragung dieses Kaufvertrages im Grundbuch noch nicht mit dem Bau des Bundeszentrums im Sinne des Asylgesetzes begonnen.

Dieses Rückkaufsrecht wird bei Eigentumsübergang auf Kosten (ca. CHF 4'500) der Schweiz. Eidgenossenschaft und der Politischen Gemeinde Altstätten, je zur Hälfte, wie folgt zur Vormerkung im Grundbuch angemeldet:

Auf Nr. 3411 Hädler Grundbuch Altstätten:

Rückkaufrecht auf elf Jahre zugunsten Politische Gemeinde Altstätten.

3.8 Rückverkaufsrecht zu Gunsten Schweizerische Eidgenossenschaft

Die Verkäuferin (Politische Gemeinde Altstätten) räumt der Käuferin (Schweizerische Eidgenossenschaft) zum Preis gemäss Kapitel A Ziffer 3.1. dieses Vertrages ein Rückverkaufsrecht mit einer Dauer von elf Jahren ab Eintragung dieses Vertrages im Grundbuch ein. Das Rückverkaufsrecht kann nach zehn Jahren ab Eintragung dieses Vertrages im Grundbuch ausgeübt werden, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- aus politischen Gründen nicht gebaut werden kann
- aus rechtlichen Gründen nicht gebaut werden kann

3.9 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.

4 Kosten

4.1 Die Stadt Altstätten trägt insbesondere die folgenden Kosten:

4.1.1 Sicherstellung ev. Ergänzung der externen Grobversorgung (Elektrizität, Wasser, Gemeinschaftsantennenanlage) ausserhalb der Grenzen von Grundstück Nr. 3411;

4.1.2 Bau Pumpwerk und Schmutzwasserableitung SW4-SW7 auf Grundstück Nr. 3408 zur Entsorgung des Schmutzwassers im Sinne von Situation und Kostenschätzung Bänziger Partner AG vom 15.09.2011/16.09.2011, Grobkostenschätzung CHF 450'000).

4.2 Die Schweiz. Eidgenossenschaft trägt insbesondere die folgenden Kosten:

4.2.1 Projektierung und Überbauung des Grundstückes Nr. 3411 mit Bauten und Anlagen inkl. die damit zusammenhängenden Plan-, Auflage- und Bewilligungsverfahren;

4.2.2 Bewilligungsgebühren, Anschlussbeiträge, Kostentragungen, Gebühren und Taxen nach Gesetz und Reglementen;

4.2.3 Bau der Meteor- und Regenwasserableitungen der neuen Bauten und Anlagen auf Grundstück Nr. 3411 bis zum nächsten, zur Aufnahme des Meteor- und Regenwassers geeigneten öffentlichen Gewässer;

4.2.4 Allfällige Öffnung bzw. Verlegung des (eingedolten bzw. künstlichen) Fliessgewässers (Innerer Seegraben) in Grundstück Nr. 3411;

4.2.5 Massnahmen zur Einhaltung der Lärmschutzverordnung und Luftreinhalteverordnung nach Gesetz und Verträgen;

4.2.6 Objektschutzmassnahmen zum Abwehren von allfälligen Naturgefahren;

4.2.7 Alle Arbeiten und Aufwendungen, die von der Käuferin in Auftrag gegeben werden.

4.3 Handänderungssteuern, Eintragungsgebühren, Grundbuchgebühren, Kosten

4.3.1 Dieser Kauf ist von der Handänderungssteuerpflicht befreit (Steuergesetz des Kanton St. Gallen vom 9.04.1998; sGS 811.1, Ziffer 244, Lit. a). Der Abschluss des Kaufes erfolgt für Zwecke der Schweizerischen Eidgenossenschaft.

4.3.2 Die amtlichen Gebühren für die Vorbereitung, Beurkundung und die Eintragung im Grundbuch sowie die weiteren im Zusammenhang mit der Eintragung dieses Kaufes im Grundbuch entstehenden Kosten (ca. CHF 8'000) bezahlt die Schweizerische Eidgenossenschaft.

4.3.3 Die Vertragsparteien nehmen über die Abgaben (Grundsteuern, Perimeterlasten etc.), welche das Kaufobjekt betreffen, keine Abrechnung vor.

5 Obligatorische Verpflichtungen / Obligatorische Rechte

5.1 Realisierung Überbauung

Die Käuferin verpflichtet sich gegenüber der Stadt Altstätten, nach Inkrafttreten des Kaufvertrages für das Grundstück Nr. 3411 die Baueingabe für das Projekt „Bundeszentrum" vorzubereiten und die nötigen Schritte im Hinblick auf die Einreichung eines Baugesuches einzuleiten. Die Käuferin verpflichtet sich gegenüber der Stadt Altstätten, unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung unter Berücksichtigung des planerischen Fortschrittes und der Witterungsverhältnisse – spätestens innert zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung – mit dem Bau des Bundeszentrum zu beginnen und ohne Verzug zu Ende zu führen. Dies alles steht unter dem Vorbehalt, dass die zuständigen Organe der Käuferin die nötigen finanziellen Kredite sprechen.

Das Bundesamt für Bauten und Logistik BBL berücksichtigt bei der Erstellung des neuen Bundeszentrums lokale Unternehmen, soweit es das öffentliche Beschaffungsrecht des Bundes zulässt.

5.2 Bundeszentrum mit maximal 390 Personen

Die Personenzahl im Bundeszentrum Hädler ist auf maximal 390 Personen (dreihundertneunzig Personen) beschränkt und wird nicht über diese Zahl erweitert.

5.3 Erschliessung des Grundstücks 3411

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass die Kosten für die Erschliessung des Grundstücks 3411, auf welchem das Bundeszentrum erstellt wird (inkl. Strassen, Wege, Leitungen, Anschluss an öffentlichen Verkehr usw.), durch den Kanton St. Gallen getragen werden.

5.4 Schmutzwasserentsorgung (Kanalisation) der Grundstücke Nr. 3408 und 3411

Eine umfassende Überbauung der Grundstücke Nr. 3408 und 3411 erfordert den Neubau eines Pumpwerkes mit Schmutzwasserableitung.

Das Ingenieurbüro Bänziger Partner AG, Altstätten, empfiehlt den Bau dieser Anlagen auf dem Grundstück Nr. 3408. Die Zustimmung des Kantons St. Gallen (Eigentümer von Grundstück Nr. 3408) ist vorbehalten.

Die vorgeschlagenen Massnahmen sind in den folgenden Plänen und Schriftstücken eingezeichnet und umschrieben:

- Kanalisation Luchsstrasse Altstätten, Entwurf Situation 1:1000 vom 15. September 2011;
- Kanalisation Luchsstrasse Altstätten, Pumpwerk und Schmutzwasserableitung SW4-SW7, Kostenschätzung vom 16. September 2011.

Der Bau des Pumpwerkes mit Schmutzwasserableitung gemäss Plan vom 15. September 2011 und die Übernahme deren Kosten ist Sache der Stadt Altstätten.

5.5 Verpflichtung zur Schliessung des Empfangs- und Verfahrenszentrums Bleichemühlistrasse 6 und Verzicht auf die Nutzung von Grundstück Nr. 4200 für Zwecke im Sinne des Asylgesetzes

Die Schweizerische Eidgenossenschaft verpflichtet sich gegenüber der Stadt Altstätten, das Empfangs- und Verfahrenszentrum auf Grundstück Nr. 4200 Bleichemühlistrasse 6 in Altstätten innert sechs Monaten nach Bezug des neuen Bundeszentrums im Hädler zu schliessen und das Grundstück Nr. 4200 nicht mehr für Zwecke im Sinne des Asylgesetzes zu verwenden.

5.6 Gebäudeabbruch Empfangs- und Verfahrenszentrum Bleichemühlistrasse 6

Die Schweizerische Eidgenossenschaft verpflichtet sich gegenüber der Stadt Altstätten, innert sechs Monaten nach Bezug des neuen Bundeszentrums im Hädler (siehe Ziffer 5.5 und Vereinbarung zwischen der Schweiz. Eidgenossenschaft, dem Kanton St. Gallen und der Stadt Altstätten, Art. 11 Schliessung des Empfangs- und Verfahrenszentrums Bleichemühlistrasse 6) alle bisherigen Gebäude und Anlagen auf Grundstück Nr. 4200 auf eigene Kosten abzubrechen und das anfallende Material sowie allenfalls vorhandenes belastetes Material nach Umweltrecht fachgerecht zu entsorgen. Vorbehältlich bleiben allfällige Terminverzögerungen auf Grund unvorhersehbarer Risiken im Baugrund und bei den Altlasten.

5.7 Die Schweiz. Eidgenossenschaft tritt mit dem Erwerb des Kaufobjektes Grundstück Nr. 3411 in dessen Rechte und Pflichten gemäss Vereinbarung zwischen der Melioration der Rheinebene und der Stadt Altstätten vom 28. Juni 2012 ein. Die Schweizerische Eidgenossenschaft bestätigt, im Besitze einer Kopie der vorerwähnten Vereinbarung vom 28. Juni 2012 zu sein.

5.8 Verlegung der Luchsstrasse

Der Kanton St. Gallen plant auf seinen Grundstücken Nr. 3408, 3410 und 4075 die Erweiterung des Regionalgefängnisses und Untersuchungsrichteramtes. Hierzu ist eine Verlegung der Luchsstrasse in die Grundstücke Nr. 3408 und 4075 angedacht. Die Politische Gemeinde Altstätten hat hierzu unter Auflagen seine Zustimmung in Aussicht gestellt. Die Schweizerische Eidgenossenschaft nimmt hiervon Kenntnis.

5.9 Weiterüberbindung auf Rechtsnachfolger

Die Schweizerische Eidgenossenschaft verpflichtet sich gegenüber der Politischen Gemeinde Altstätten, die Verpflichtungen Ziffer 5.1 bis 5.9 allfälligen Rechtsnachfolgern im Eigentum des Kaufobjektes zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung auf jeden späteren Rechtsnachfolger.

B. Kaufrechtvertrag Grundstück Nr. 4200

Die Schweizerische Eidgenossenschaft räumt der Politischen Gemeinde Altstätten ein Kaufrecht an Grundstück Nr. 4200 ein

zulasten Grundstück Nr. 4200 Bleichemühlistrasse 6, Grundbuch Altstätten
zugunsten Politische Gemeinde Altstätten

nach Massgabe der folgenden Bestimmungen:

6 Beschrieb des Kaufgrundstückes

Grundbuch Gemeinde Altstätten

Liegenschaft Nr. 4200
Plan Nr. 95, Bleichemühlistr. 6, 9450 Altstätten SG
5'031 m², Gartenanlage, Gebäude, übrige befestigte Fläche
Auffanglager Vers.-Nr. 4813

Erwerbstitel
Kauf 10.06.1964 Beleg 59/209

Anmerkungen
Perimeter zum Stadtbach/Brendenbach
06.01.1983 Beleg 28, ID 5

Perimeter und Pfandrecht gem. Rheinebene-Meliorationsgesetz
06.04.1983 Beleg 301, ID 3

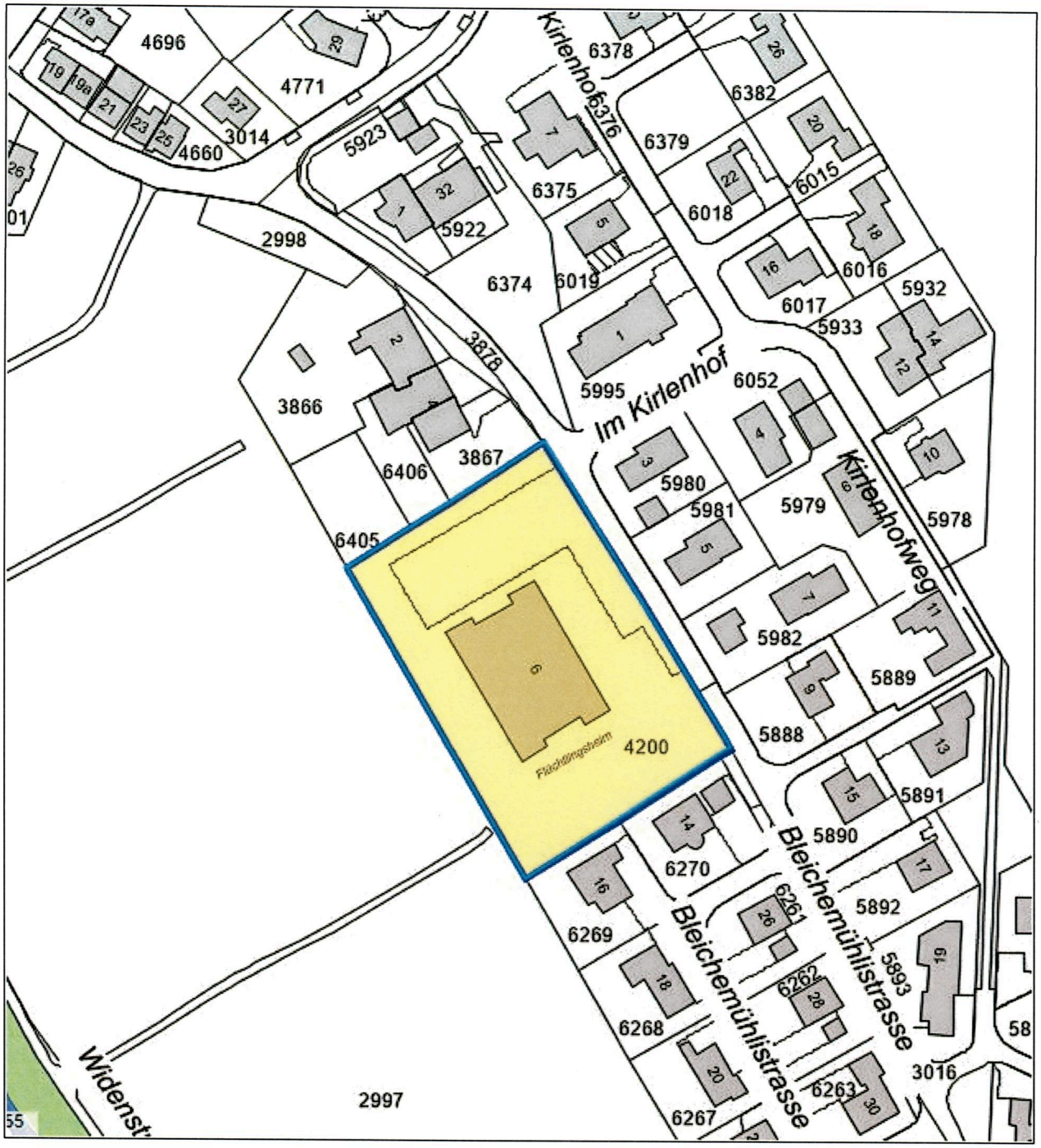
Vormerkungen
Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten
Recht: Immissionsduldung betr. Transitzentrum für Asylsuchende
zulasten Grundstück Nr. 6268, 6269, 6270
19.12.2006 Beleg 1223, ID 57/47

Grundpfandrechte
Keine

So

7 Situationsplan Kaufobjekt Grundstück Nr. 4200



Grundstück Nr. 4200 / 5‘031 m2

8 Kaufrechtbestimmungen

8.1 Die Schweizerische Eidgenossenschaft räumt hiermit der Politischen Gemeinde Altstätten an Grundstück Nr. 4200 Grundbuch Altstätten das Kaufrecht gemäss Art. 216 ff OR auf zehn Jahre ab Eintragung dieses Kaufrechtvertrages im Grundbuch ein.

8.2 Das Kaufrecht ist nicht übertragbar.

8.3 Das Kaufrecht kann ausgeübt werden ab Betriebsbeginn des neuen Bundeszentrums (im Sinne des Asylgesetzes) auf Grundstück Nr. 3411 Grundbuch Altstätten.

8.4 Das Kaufrecht ist gegenüber dem Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief geltend zu machen. Dem Grundbuch wird eine Kopie der Ausübungserklärung zugestellt.

8.5 Dieses Kaufrecht wird auf Kosten der Schweizerischen Eidgenossenschaft und der Politischen Gemeinde Altstätten, je zur Hälfte, wie folgt zur Vormerkung im Grundbuch angemeldet:

auf Nr. 4200 Bleichemühlistrasse 6 Grundbuch Altstätten:

Kaufrecht auf zehn Jahre zugunsten Politische Gemeinde Altstätten

8.6 Die Schweizerische Eidgenossenschaft verpflichtet sich gegenüber der Stadt Altstätten, die obligatorischen Rechte und Pflichten dieses Kaufrechtvertrages einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der ausdrücklichen Verpflichtung zur Weiterüberbindung.

9 Kaufbestimmungen

9.1 Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Grundstück Nr. 4200 beträgt **CHF 1'550'000** (Schweizer Franken einemillionfünfhundertfünfzigtausend), zahlbar an die Schweizerische Eidgenossenschaft auf das Datum der Eigentumsübertragung von Grundstück Nr. 4200 auf die Politische Gemeinde Altstätten.

9.2 Besitzesantritt

Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten, Rechten und Gefahr auf die Politische Gemeinde Altstätten erfolgt nach Abbruch der Gebäude des Empfangs- und Verfahrenszentrums an der Bleichemühlistrasse 6.

9.3 Dienstbarkeiten und Anmerkungen und Naturgefahrenkarte

Die Politische Gemeinde Altstätten hat Kenntnis von den aktuellen Grundbucheinträgen von Grundstück Nr. 4200 und den Hinweisen und Festlegungen in der Naturgefahrenkarte.

9.4 Gewährleistung bezüglich der Bodenbeschaffenheit

Die Gewährleistung bezüglich der Bodenbeschaffenheit wird seitens der Verkäuferin im gesetzlich zulässigen Rahmen ausgeschlossen (vgl. Art. 197ff und 219 OR).

Das Grundstück Nr. 4200 ist nicht im Kataster der belasteten Standorte nach Altlastenverordnung (AltlV; SR 814.680) aufgeführt. Die Entsorgung gemäss Umweltschutzgesetz von allenfalls belastetem Material des Untergrundes und der Gebäudeteile von Grundstück Nr. 4200 erfolgt im Auftrag und auf Kosten der Schweizerischen Eidgenossenschaft im Zusammenhang mit dem Abbruch der Gebäude und Anlagen auf Grundstück Nr. 4200.

9.5 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.

10 Kosten

10.1 Die Stadt Altstätten trägt insbesondere die folgenden Kosten

10.1.1 Projektierung und Überbauung des Grundstückes Nr. 4200 mit Bauten und Anlagen inkl. die damit zusammenhängenden Plan-, Auflage- und Bewilligungsverfahren;

10.1.2 Bewilligungsgebühren, Anschlussbeiträge, Kostentragungen, Gebühren und Taxen nach Gesetz und Reglementen;

10.1.3 Feinerschliessung von Grundstück Nr. 4200 (inkl. Strassen, Wege und Leitungen) für Wohnbauten;

10.1.4 Alle Arbeiten und Aufwendungen, die von der Polit. Gemeinde Altstätten in Bezug auf Grundstück Nr. 4200 in Auftrag gegeben werden.

10.2 Die Schweiz. Eidgenossenschaft trägt die folgenden Kosten

10.2.1 Abbruch der Gebäude und Anlagen auf Grundstück Nr. 4200 durch die Schweiz. Eidgenossenschaft;

10.2.2 Kosten für die Entsorgung von allenfalls belastetem Material nach Umweltschutzgesetz aus Grundstück Nr. 4200;

10.3 Handänderungssteuern, Eintragungsgebühren, Grundbuchgebühren, Kosten

10.3.1 Dieser Kauf ist von der Handänderungssteuerpflicht befreit (Steuergesetz des Kanton St. Gallen vom 9.04.1998; sGS 811.1, Ziffer 244, Lit. a). Der Abschluss des Kaufes steht im Zusammenhang mit dem Bau des neuen Bundeszentrums im Hädler.

10.3.2 Die amtlichen Gebühren für die Vorbereitung, Beurkundung und Vormerkung des Kaufrechtvertrages (ca. CHF 3'600) bezahlt die Schweizerische Eidgenossenschaft. Die Eintragungs- und Grundbuchgebühren sowie die weiteren im Zusammenhang mit der Eintragung des Kaufes im Grundbuch entstehenden Kosten (ca. CHF 3'400) bezahlt die Polit. Gemeinde Altstätten.

10.3.3 Die Vertragsparteien nehmen über die Abgaben (Grundsteuern, Perimeterlasten etc.), welche das Kaufobjekt betreffen, keine Abrechnung vor.

11 Obligatorische Verpflichtungen / Obligatorische Rechte

11.1 Verpflichtung zur Schliessung des Empfangs- und Verfahrenszentrums Bleichemühlistrasse 6 und Verzicht auf die Nutzung von Grundstück Nr. 4200 für Zwecke im Sinne des Asylgesetzes

Die Schweizerische Eidgenossenschaft verpflichtet sich gegenüber der Stadt Altstätten, das Empfangs- und Verfahrenszentrum auf Grundstück Nr. 4200 Bleichemühlistrasse 6 in Altstätten innert sechs Monaten nach Bezug des neuen Bundeszentrums im Hädler zu schliessen und das Grundstück Nr. 4200 nicht mehr für Zwecke im Sinne des Asylgesetzes zu verwenden. Auch während dieser Übergangszeit sind nie mehr als 390 Asylsuchende in beiden Zentren zusammen untergebracht.

11.2 Gebäudeabbruch Empfangs- und Verfahrenszentrum Bleichemühlistrasse 6

Die Schweizerische Eidgenossenschaft verpflichtet sich gegenüber der Stadt Altstätten, innert sechs Monaten nach dem Bezug des neuen Bundeszentrums im Hädler (siehe Ziffer 11.1 und Vereinbarung zwischen der Schweiz. Eidgenossenschaft, dem Kanton St. Gallen und der Stadt Altstätten, Art. 11 Schliessung des Empfangs- und verfahrenszentrums Bleichemühlistrasse 6) alle bisherigen Gebäude und Anlagen auf Grundstück Nr. 4200 auf eigene Kosten abzubrechen und das anfallende Material sowie allenfalls vorhandenes belastetes Material nach Umweltrecht fachgerecht zu entsorgen. Vorbehältlich bleiben allfällige Terminverzögerungen auf Grund unvorhersehbarer Risiken im Baugrund und bei den Altlasten. Die Übergabe von Grundstück Nr. 4200 an die Politische Gemeinde Altstätten erfolgt ohne Gebäude und ohne Anlagen und planiert und humusiert.

11.3 Weiterüberbindung auf Rechtsnachfolger

Die Käuferin verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, die Verpflichtungen Ziffer 11.1 bis 11.3 allfälligen Rechtsnachfolgern im Eigentum des Kaufobjektes zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung auf jeden späteren Rechtsnachfolger.

C. Vorbehalte und Inkrafttreten

Diese Verträge treten bei Vorliegen folgender kumulativer Voraussetzungen in Kraft:

1. Rechtsgültige Zustimmung der zuständigen Stelle der Schweizerischen Eidgenossenschaft zu diesen Verträgen mit Kauf an Grundstück Nr. 3411 zugunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft und Kaufrecht an Grundstück Nr. 4200 zugunsten der Politischen Gemeinde Altstätten.

   Es ist notwendig:

   Rechtsgültige Vollmacht des Bundesamtes für Bauten und Logistik.

2. Rechtsgültige Genehmigung dieser Verträge durch den Stadtrat Altstätten.

3. Rechtkräftige Zustimmung der Bürgerschaft der Stadt Altstätten zum Verkauf von 24'931 m2 ab Grundstück Nr. 3411 Grundbuch Altstätten durch die Stadt Altstätten an die Schweizerische Eidgenossenschaft und zum Erwerb von Grundstück Nr. 4200 von der Schweizerischen Eidgenossenschaft durch die Stadt nach Art. 8 lit. d der Gemeindeordnung
   Urnenabstimmung: Zustimmung zum Kaufvertrag von Grundstück Nr. 3411 durch die Stadt an die Schweizerische Eidgenossenschaft und zur Kaufrechtseinräumung an Grundstück Nr. 4200 zugunsten der Stadt mit Ermächtigung zur Auslösung des Kaufrechtes.

4. Rechtskräftige Umzonung von Grundstück Nr. 3411 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (bisher Landwirtschaftszone).

5. Unterzeichnung der Vereinbarung zwischen der Stadt Altstätten, dem Kanton St. Gallen und dem SEM zu Fragen des Betriebs, der Betreuung und Beschäftigungsprogrammen sowie zur Sicherheit.

   - SEM erarbeitet das Nutzungs- und Betriebskonzept für das Verfahrenszentrum.
   - SEM und die Stadt Altstätten implementieren rasch eine Begleitgruppe, welche zum Nutzungs- und Betriebskonzept Stellung nimmt und die Vorbereitungsarbeiten zur Volksabstimmung begleitet.
   - Kanton St. Gallen und Stadt Altstätten nehmen zur Kenntnis und unterstützen, dass das Nutzungs- und Betriebskonzept des SEM sich an den gesetzlichen Bestimmungen und namentlich dem bisherigen Betriebskonzept des EVZ Altstätten orientiert.

6. Unterzeichnung der Vereinbarung zwischen der Stadt Altstätten, dem Kanton St. Gallen und der Vereinigung St. Galler Gemeindepräsidenten VSGP.

   - Die VSGP bezahlt an die Stadt Altstätten eine Entschädigung von CHF 1'450'000 bei Eröffnung des neuen Bundeszentrums im Hädler.
   - Die Stadt Altstätten übernimmt aus dem kantonalen Kontingent (oder jedwedem anderen Kontingent) keine Asylsuchenden. Dies gilt auch in Zeiten hoher Zahlen von Asylsuchenden.

7. Unterzeichnung der Vereinbarung zwischen der Stadt Altstätten und dem Kanton St. Gallen.

   - Ergänzende Massnahmen zum Vorbehalt Ziffer 5.
   - Die Stadt Altstätten übernimmt aus dem kantonalen Kontingent (oder jedwedem anderen Kontingent) keine Asylsuchenden. Dies gilt auch in Zeiten hoher Zahlen von Asylsuchenden.

Die Verträge dieser Urkunde fallen vollumfänglich und entschädigungslos dahin, sofern eine der vorerwähnten Zustimmungen nicht rechtskräftig vorliegt und sofern einer der vorerwähnten Vorbehalte nicht erfüllt wird.

D. Eigentumsübergang

Die Eigentumsübertragung von Grundstück Nr. 3411 von der Politische Gemeinde Altstätten auf die Schweizerische Eidgenossenschaft gem. Kapitel A, Seite 3 bis 8, erfolgt mit Anmeldung der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

Die Eigentumsübertragung von Grundstück Nr. 4200 von der Schweizerischen Eidgenossenschaft auf die Politische Gemeinde Altstätten erfolgt mit der Ausübung des Kaufrechtes (Kapitel B, Seiten 9 bis 13) mit Anmeldung der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

Die Eintragung des Kaufvertrages von Grundstück Nr. 3411 zugunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft erfolgt gleichzeitig mit der Vormerkung des Kaufrechtes an Grundstück Nr. 4200 zugunsten der Politischen Gemeinde Altstätten.

E. Ermächtigung Grundbuchanmeldung

Die Anmeldung der Eintragung des Kaufs von Grundstück Nr. 3411 zugunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft und des Kaufrechtes an Grundstück Nr. 4200 zugunsten der Politischen Gemeinde Altstätten erfolgt durch die Politische Gemeinde Altstätten.

Die Schweizerische Eidgenossenschaft überträgt hiermit das Recht zur Anmeldung der Eintragung des Kaufs von Grundstück Nr. 3411 durch die Schweizerische Eidgenossenschaft mit Rückkaufrecht zugunsten der Politischen Gemeinde Altstätten und das Recht zur Vormerkung des Kaufrechtes zulasten Grundstück Nr. 4200 und zugunsten der Politischen Gemeinde Altstätten im Grundbuch auf die Politische Gemeinde Altstätten, wofür die Politische Gemeinde Altstätten hiermit bevollmächtigt wird. Die Eintragung des Kaufs (Kapital A) im Grundbuch kann nicht ohne die Vormerkung des Kaufrechtes (Kapital B) im Grundbuch vorgenommen werden.

Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt.
Die Vertragsparteien erhalten je eine Kopie.

9450 Altstätten, 27. Januar 2016

Die Vertragsparteien:
Politische Gemeinde Altstätten
Rudolf Thomas Mattle, Stadtpräsident

Yvonne Müller, Stadtschreiberin

Schweizerische Eidgenossenschaft
mit Ermächtigung:
Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL)

Martin Frösch
Leiter Kaufm. Gebäudemanagement

Öffentliche Beurkundung auf Seite 16

Öffentliche Beurkundung

Martin Frösch (Vertreter Bundesamt für Bauten und Logistik BBL), Rudolf Mattle und Yvonne Müller (Vertreter Politische Gemeinde Altstätten) haben diesen Vertrag mit einem Kauf, einem Rückkaufsrecht, einem Rückverkaufsrecht und einem Kaufrecht gelesen, den Inhalt genehmigt und diese Urkunde unterzeichnet. Sie enthält den mitgeteilten Parteiwillen.

9450 Altstätten, 27. Januar 2016, 10.25 Uhr

Der Grundbuchverwalter:
Freddi Sonderegger