

Gutachten und Antrag betreffend Reservationsvereinbarung / Baurechtsversprechen an die Windpark Wartau AG

Seit zwei Jahren werden die Möglichkeiten für den Bau von Windenergieanlagen in der Gemeinde Wartau auf Initiative der TBB Immobilien AG in Zusammenarbeit mit den Projektpartnern EW Wartau, Ortsgemeinde Wartau und Politische Gemeinde Wartau geprüft. Die Projektgruppe hat bereits verschiedene Vorabklärungen getätigt und über die Ausgestaltung der zu gründenden Gesellschaft Windpark Wartau AG sowie über die Eckwerte der abzuschliessenden Baurechtsverträge beraten.

Windmessungen über 1 Jahr haben aufgezeigt, dass der Standort Rheinau für einen Windpark beste Voraussetzungen liefert. Der Verwaltungsrat der Ortsgemeinde sieht das Projekt als echte Chance für die Gemeinde Wartau und befürwortet weitere vertiefte Abklärungen. Diese sind notwendig, um die Machbarkeit des Windparks im Detail zu prüfen. Es benötigt aber auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung, da sämtliche möglichen Standorte der Windräder im Grundwasserschutzgebiet Au liegen und dieses vorwiegend für den Gemüseanbau genutzt wird. Für diese Umweltverträglichkeitsprüfungen und Machbarkeitsstudien wird mit Kosten in einem Umfang gerechnet, welche eine Planungssicherheit benötigen. Diese Sicherheit soll mit einer Reservationsvereinbarung, bzw. einem Baurechtsversprechen durch die Ortsgemeinde ermöglicht werden.

Mit der Gründung der Windpark Wartau AG, mit Beteiligungen der Projektpartner und einem reservierten Anteil für die Einwohner, können die weiteren Abklärungen angegangen werden. Dazu werden Mittel in der Höhe von rund CHF 1.1 Mio. benötigt, welche durch Bundes-Subventionen von 40 % und mit Darlehen in der Höhe von CHF 660'000 durch die Hauptaktionäre finanziert werden sollen. Mit ihrem prozentualen Anteil der Aktien an der Windpark Wartau AG, ist für die weiteren Abklärungen, nebst dem Aktienkauf, ein Darlehen von CHF 45'000 durch die Ortsgemeinde vorgesehen.

Falls der Windpark Wartau realisiert wird, können sich auch die Einwohner der Gemeinde an der Betreibergesellschaft beteiligen. Nach den aktuell vorliegenden Zahlen muss mit Gesamtkosten (inkl. Projektierung) von rund CHF 36 Mio. gerechnet werden. Dank Subventionen in der Höhe von 60 % verbleiben rund CHF 14.5 Mio., welche durch Kredite der Aktionäre und Finanzinstitute zu tragen sind, was ein weiteres Darlehen seitens der Ortsgemeinde in der Höhe von CHF 650'000 bis 700'000 bedeuten würde.

Sämtliche Darlehen müssen innerhalb von 15 Jahren von der Betreibergesellschaft rückerstattet werden.

Ausgangslage

Mit dem Bundesratsentscheid von August 2019 zur Klimaneutralität bis 2050 steht die Schweizer Stromversorgung vor grossen Veränderungen. Um mit dem langfristigen Klimaziel kompatibel zu sein und gleichzeitig eine sichere Energieversorgung zu gewährleisten, setzt

der Bundesrat im Rahmen der Energiestrategie 2050 auf mehr Energieeffizienz, den Ausbau der erneuerbaren Energien und der Stromnetze.

Das Gebiet #8 Weite/Valpilär wurde als Gebiet von nationalem Interesse für Windenergieanlagen eingestuft



und im kantonalen Sondernutzungsplan erfasst. Die Genehmigung durch den Bund ist erfolgt, weshalb die Prüfung für einen Windpark im Wartau vorangetrieben werden kann.

Alle drei Anlagen des Windparks Wartau sind auf Flächen der Ortsgemeinde Wartau geplant.

Vision

Seit 2023 sind Vorabklärungen über die Möglichkeiten eines Windparks in der Rheinau durchgeführt worden. Die Windmessungen haben hervorragende Werte geliefert und sprechen deutlich für die Realisierung von Windenergieanlagen im Gebiet der Gemeinde Wartau. Mit dem voraussichtlichen Ertrag von rund 30 GWh pro Jahr könnte die fehlende Stromproduktion in der Gemeinde Wartau gedeckt werden.

Für die Realisierung und den Betrieb der Anlage ist die zu gründende Windpark Wartau AG verantwortlich. Einsitz in der Gesellschaft haben nur die öffentlich-rechtlichen Körperschaften, Unternehmen und Einwohner der Gemeinde Wartau. So wird gewährleistet, dass die Erträge und der Nutzen vollumfänglich in der Gemeinde bleiben. Eine Betreibergesellschaft in dieser Form wäre in der Schweiz bisher einmalig.

Die drei öffentlich-rechtlichen Körperschaften, die Elektro- und Wasserkorporation Wartau, die Ortsgemeinde Wartau und die Politische Gemeinde Wartau haben zusammen mit der TBB Immobilien AG Trübbach die Vision und mögliche Strategie für eine nachhaltige und zukunftssichere Energieversorgung für die Einwohner, das Gewerbe und die Industrie unserer Gemeinde definiert. Mit der Steigerung der Eigenproduktion durch die Windenergieanlagen soll die grösstmögliche Unabhängigkeit von Energielieferanten und deren Preisen erreicht werden. So kann eine nachhaltige Energieversorgung mit einer hohen Preisstabilität gewährt werden.

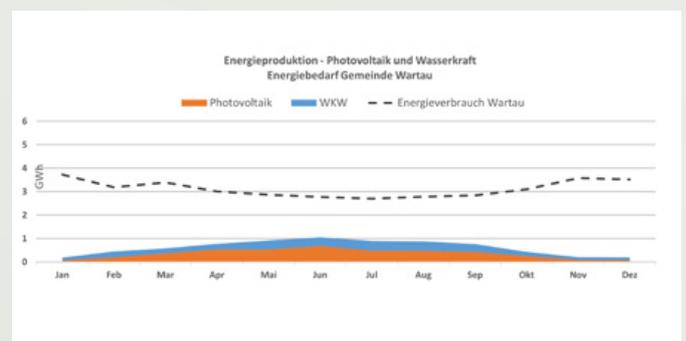
TBB Immobilien AG

Die TBB Immobilien AG, Hauptstrasse 1a, 9477 Trübbach ist Besitzerin und Betreiberin des Industrie Areals «Gufera» und Parkhaus Fährhütten. Auf dem Industrie Areal mit einer Fläche von 65'000 m² sind heute über 650 Personen beschäftigt, Tendenz steigend. Die TBB Immobilien AG ist mit ihren Mietern mit Abstand der grösste Stromverbraucher im Wartau mit einer klaren Strategie Richtung nachhaltiger Energieversorgung.

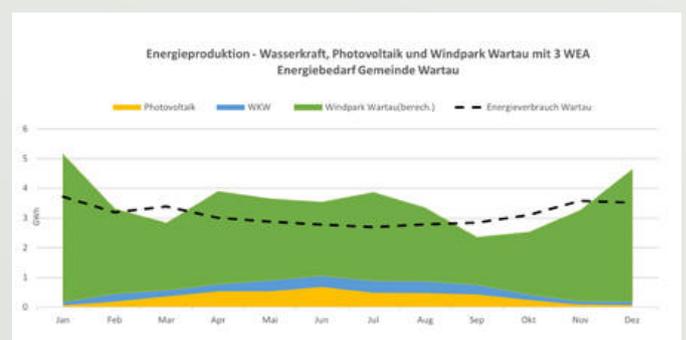
Aktuelle Daten zum Stromverbrauch und -produktion in der Gemeinde Wartau

Stromverbrauch	GWh/Jahr	Stromproduktion	GWh/Jahr
EW Wartau, Stromverkauf	21.4	Wasserkraft, Einspeisung	3.4
TBB Immobilien AG, freier Markt	13.9	Photovoltaik, Einspeisung	3.3
Andere, freier Markt	1.6	Photovoltaik, Eigenverbrauch	~3
Gesamtstromverbrauch	36.9	Gesamtstromproduktion	6.7

In der Gemeinde Wartau werden aktuell weniger als 20 % des benötigten Stroms mit Wasserkraft und Photovoltaik produziert. Deshalb müssen aktuell rund 30 GWh Strom pro Jahr auf dem Markt eingekauft werden. Das entspricht ziemlich genau der prognostizierten Menge des erzeugten Stroms durch den Windpark.



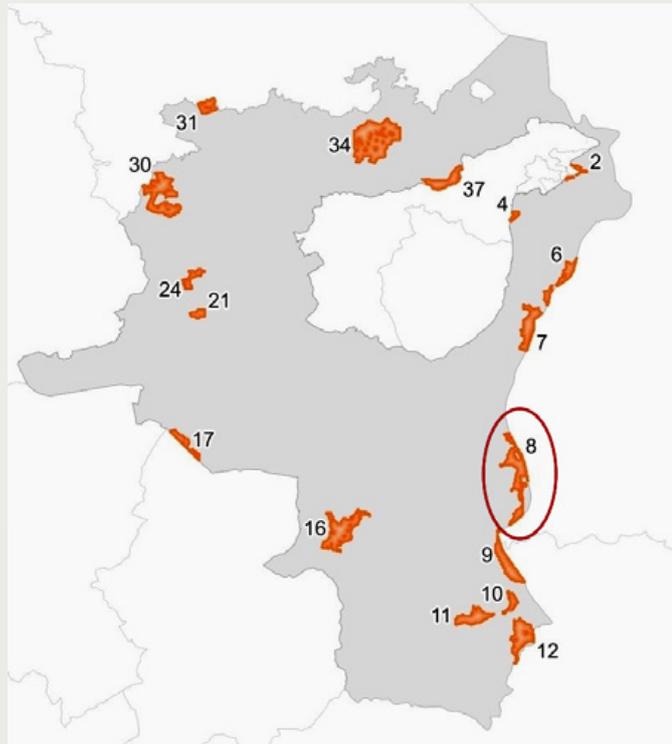
Aktuelle Situation Produktion + Verbrauch



Produktion mit Wind

Die Vision des «Bürger-Windparks Wartau» hat das klare Ziel, langfristig stabile und niedrigere Energiekosten für alle Einwohner der Gemeinde zu ermöglichen. Durch den Windpark wird erwartet, dass die regionale Energieversorgung nachhaltiger und unabhängiger gestaltet werden kann, wodurch ein namhafter Beitrag zur Energiewende möglich wird.

Standortgebiet



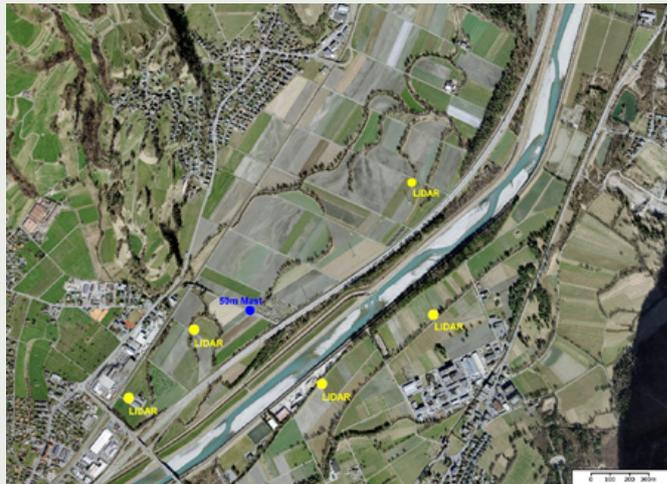
Das kantonale Eignungsgebiet Nr. 8 Weite/Valpilär ermöglicht die Installation von maximal drei Windenergieanlagen (WEA) auf dem Gebiet der Gemeinde Wartau. Der Standort ist optimal erschlossen und die erforderlichen Abstände zu Wohngebäuden liegen z. T. deutlich über den empfohlenen Anforderungen. Konflikte mit nationalen und kantonalen Schutzinteressen sind keine abzusehen.

Sämtliche Flächen, welche für Windenergieanlagen in Frage kommen, befinden sich auf den Parzellen Nr. 629 und Nr. 548 im Grundwasserschutzareal Au. Die «Rheinau» wird vor allem für den Gemüseanbau durch die verschiedenen landwirtschaftlichen Betriebe der Gemeinde genutzt.

Die WEA-Standorte sind noch nicht im Detail festgelegt. Diese werden erst im Zuge der Machbarkeitsstudie und Umweltverträglichkeitsprüfung genauer definiert.

Mit rund 400 m² Fläche pro Windenergieanlage ist der Platzbedarf gering. Für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Kulturen sind keine erheblichen Einschränkungen zu erwarten. Der Bedarf an Grundfläche während des Aufbaus der WEA beträgt ca. 2'500 m². Die Aufbauzeit soll in die Herbst-Wintermonate fallen, um die landwirtschaftlichen Aktivitäten so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Der Antransport der WEA erfolgt über die A13 auf einen Umschlagplatz im Standortgebiet. Diese Variante würde die Anpassung der Zufahrt zu den WEA-Standorten auf ein Minimum reduzieren. Der Aufbau einer WEA (ohne Fundament) beträgt bei guter Wetterlage ca. 1 Woche.

Windmessungen



Messmast (blau) und LIDAR-Messungen (gelb)

Entscheidend für ein erfolgreiches Windenergieprojekt sind zuverlässige und belastbare Ertragsprognosen. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten in der Standortumgebung wurde ein Messverfahren gewählt, das aus der Kombination eines festplatzierten Windmessmasts und mobilen LIDAR-Messgeräten bestand. Von Juli 2023 bis Ende Januar 2025 wurden LIDAR-Messungen (laserbasierte Windmessung bis 300 m ü. G.) im Standortgebiet und auf dem Gemeindegebiet von Balzers vorgenommen. Von Oktober 2023 bis Ende Januar 2025 war ein 50 m hoher Windmessmast (Referenzmessung) im Gebiet Schwetti im Einsatz, welcher in 25 m und 50 m Höhe die Windgeschwindigkeit- und Richtung aufzeichnete. Weiters wurden Daten zu Temperatur, Luftdruck und Luftfeuchtigkeit erfasst. Der Mast diente auch zur Aufzeichnung des Fledermausvorkommens. Die Ergebnisse der Datenauswertung ergaben ein sehr gutes Windpotential und die daraus resultierenden Ertragsergebnisse sind vielversprechend. Mit dem Betrieb von drei WEA der neuesten Generation könnte der Strombedarf der Gemeinde Wartau grösstenteils vor Ort produziert werden.

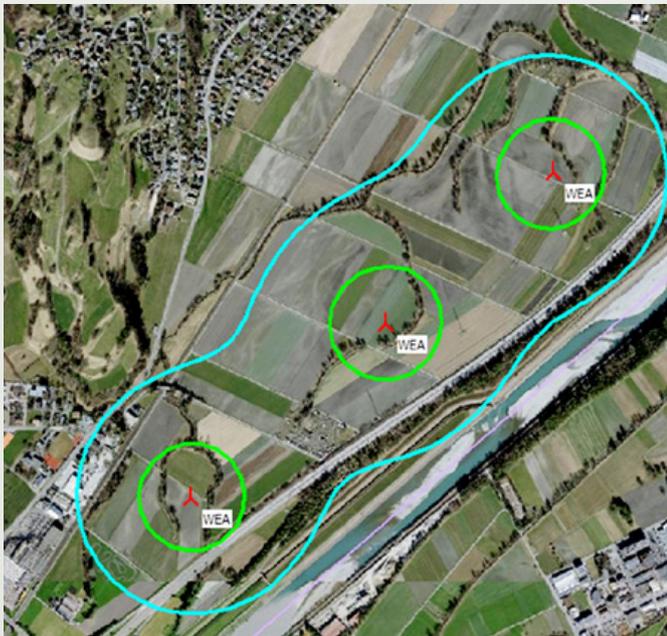
Anwohner und Umweltaspekte

Neben der energiepolitischen Bedeutung ist der Schutz der Umwelt, insbesondere der Anwohner, des Bodens und des Grundwassers von grosser Bedeutung. Die Bewilligung einer Windenergieanlage durchläuft eine komplexe Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) welche garantiert, dass der Bau einer WEA alle geltenden Umwelt- und Schutzanforderungen erfüllt.

Parallel zu den Windmessungen wurden erste Einschätzungen der Umwelteinflüsse vorgenommen. Einerseits wurden die Fledermauslaute (Ultraschallaufzeichnungen) erfasst, um Arten und Flugbewegungen zu

erfassen, andererseits wurden erste Emissionsprognosen vorgenommen.

Schallausbreitung



Modellierung der Schallausbreitung der WEA im Standortgebiet

Wenn Luft über die Oberfläche des Rotorblatts strömt, entstehen an den Blattkanten und an der Hinterkante (Austrittskante) turbulente Wirbel. Diese Wirbel erzeugen Schallwellen. Moderne WEA sind jedoch so konstruiert, dass aerodynamische Optimierungen wie gezackte Hinterkanten («Serrations») und spezielle Blattprofile die Geräuschemissionen minimieren.

Nach ersten Berechnungen werden die Grenzwerte der SLV (Schweizer Lärmschutzverordnung), welche für Wohngebiete gelten, eingehalten.

Schattenwurf

Der Schattenwurf von Rotorblättern einer Windenergieanlage entsteht durch die Bewegung der Rotorblätter vor der Sonne. Diese werfen periodisch wandernde Schatten auf den Boden und umliegende Objekte, was zu einem Effekt führt, der als Schattenschlag bezeichnet wird.

In der Schweiz wurden die Grenzwerte aus Deutschland übernommen, die den maximal zulässigen Schattenschlag (30 Minuten pro Tag und 8 Stunden pro Jahr) begrenzen. Moderne Anlagen verfügen über Sensoren und Steuerungssysteme, die die Anlage bei kritischen Schattenbedingungen automatisch abschalten können. Erste Schattenwurfprognosen (ohne Berücksichtigung von Verschattungsobjekten wie Bäumen, Gebäuden,

usw.) zeigen, dass die Grenzwerte bei Wohngebäuden mit einer sorgfältig berechneten Standortwahl eingehalten werden können.



Schattenwurfprognose April – Oktober



Schattenwurfprognose November – März

Boden und Grundwasser

Boden und Grundwasser sind besonders wichtige Ressourcen, die vor Verunreinigungen durch Bau, Betrieb und Stilllegung von Windenergieanlagen geschützt werden müssen.

Daher gelten strenge gesetzliche Vorgaben vergleichbar mit technischen Standards bei Grundwasserpumpstationen. Unter dem Maschinenhaus (Gondel) der Windräder befinden sich Auffangwannen, die auslaufendes Öl oder Hydraulikflüssigkeiten im Fall einer Leckage zurückhalten. Schmierstoff- und Hydraulikbehälter werden in doppelwandigen Behältern verbaut, um Leckagen vorzubeugen. Systeme zur Überwachung von Leckagen und Bodenfeuchtigkeit bieten einen weiteren Schutz des Bodens und des Grundwassers.

PFAS

PFAS sind langlebige, chemisch stabile Substanzen, die potenziell schädlich für Umwelt und Gesundheit sind. Sie werden in verschiedenen industriellen Prozessen und Pestiziden eingesetzt und können über den Boden ins Grundwasser gelangen.

Hersteller moderner Windenergieanlagen setzen zunehmend auf alternative Materialien, um den Einsatz von PFAS zu verhindern. Schmierstoffe, Hydraulikflüssigkeiten und Korrosionsschutzmittel werden bereits heute auf PFAS-Freiheit überprüft.

Die Einhaltung nationaler Standards (Bodenschutzgesetz und Bodenschutzverordnung) und internationaler Standards (EU-Wasserhaushaltsgesetzes und Bundes-Bodenschutzverordnung) ist verpflichtend. Darüber hinaus werden Umweltmanagementsysteme eingesetzt (z. B. nach ISO 14001), um höchste Umweltstandards zu gewährleisten.

Vogel und Fledermausschutz

Das Vogelaufkommen wird im Zuge der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) untersucht. Dazu werden Radarmessungen der Zugvögel vorgenommen. Eine Analyse und Kartierung der ansässigen Vögel (windkraftsensible Arten) wird in der UVP erarbeitet. Schutzmassnahmen werden mit dem Amt für Jagd und Fischerei festgelegt. Für ansässige Vögel wird bei bestimmten landwirtschaftlichen Aktivitäten (Düngen, Mähen) die WEA für einen bestimmten Zeitraum abgestellt. Bei tiefliegenden Wolken (unter 500 m) werden in den Zeiten des Vogelzuges (Frühjahr und Herbst) die WEA ebenfalls temporär abgestellt.

Für Fledermäuse werden die WEA in den Monaten der Flugbewegungen abgestellt. Die Wetterbedingungen für eine Abschaltung sind geringes Windaufkommen (unter 5.5 m/s) und trockene Wetterlage (kein Regen). Dies erfolgt durch einen, speziell für jeden Standort konfigurierten Abschaltplan.

Finanzielle Kennwerte des Projekts

Für die Realisierung eines Windparks in der Gemeinde Wartau fehlen noch die konkreten Angaben zu den Kosten. Diese sind erst nach den weiteren Abklärungen, Umweltprüfungen und der Klärung des Bedarfs an benötigten Infrastrukturbauten für die Aufnahme des Stroms mit zuverlässigen Zahlen erhältlich.

Für die gesamte Anlage wird zurzeit mit Kosten von rund CHF 36 Mio. gerechnet.

Der Bau eines Windparks wird vom Bund unterstützt und mit Beiträgen gestützt.

Förderungen

- 40 % der Projektierungskosten
- 60 % der Investitionskosten
- Variables Bewirtschaftungsentgelt pro KWh

Die Nettoinvestitionen bis zur Fertigstellung des Windparks belaufen sich nach aktuellen Schätzungen und nach Abzug der Subventionen für die Anlagenbetreiber auf rund CHF 14.5 Mio.

Daraus ergibt sich eine Berechnung für die Gestehungskosten von 5 bis 8 Rappen pro KWh.

Windpark Wartau AG

Das Aktienkapital der zu gründenden Windpark Wartau AG besteht aus 100'000 Namenaktien à CHF 1.00 (einem Schweizerfranken). Eine Beteiligung als Aktionär ist für natürliche, oder juristische Personen, die ihren Wohnsitz bzw. statutarischen Sitz in der Gemeinde Wartau haben, möglich. Die Aktien sind vollständig liberiert. Ein Aktionärsbindungsvertrag sowie Statuten regeln Zweck und Geltungsbereich der Gesellschaft.

Folgende Beteiligungen sind vorgesehen

EW Wartau	40 %
TBB Immobilien AG	40 %
Ortsgemeinde Wartau	7 %
Politische Gemeinde Wartau	2 %
Einwohner der Gemeinde Wartau	11 %

Mit der vorliegenden Aktienaufteilung wird den Grundbedürfnissen des Projekts Rechnung getragen. Diese sehen vor, dass die Kosten für die Energiegewinnung tief gehalten werden und somit alle Einwohner der Gemeinde Wartau von möglichst niedrigen Stromtarifen profitieren können. Eine Gewinnausschüttung an die Aktionäre ist vorerst nicht geplant, da zuerst die Darlehen zurückbezahlt und Rückstellungen für den Abbau des Windparks gebildet werden müssen.

Mit der TBB Immobilien AG und dem EW Wartau haben die Abnehmer der erzeugten Energie sinnvollerweise den grössten Aktienanteil. Sie tragen zusammen mit der Ortsgemeinde und Politischen Gemeinde Wartau, mit ihren tieferen Beteiligungen, zudem das gesamte finanzielle Risiko bis zu einer möglichen Realisierung des Windparks.

Aktionärsdarlehen

Sämtliche Aktionäre verpflichten sich, im Verhältnis des jeweiligen Aktienkapitals der Gesellschaft ein Aktionärsdarlehen zur Verfügung zu stellen. Die Höhe des Darlehens wiederum hängt von der schlussendlichen Investitionssumme für den Windpark und der möglichen Kapitalbeschaffung an den Finanzmärkten ab.

Zurzeit wird mit einem Darlehensbetrag von rund CHF 100 pro Aktie gerechnet, was bei einer Beteiligung von 11 % der Aktien durch die Einwohner einen doch erheblichen «Bürgeranteil» von rund CHF 1.0 – 1.2 Mio. ausmacht.

Projektierungskosten

Für die benötigten Abklärungen und Studien wird mit Kosten von rund CHF 1.1 Mio. gerechnet. Die Projektträger (EW Wartau, TBB Immobilien AG, Ortsgemeinde Wartau, Politische Gemeinde Wartau) kommen anteilmässig für das benötigte Risikokapital bis zur Baubewilligung auf.

Mehrwert für die Gemeinde

Ein regionales Projekt mit Investoren nur aus der Gemeinde Wartau, bei welchem die Bevölkerung mitbestimmen und sich beteiligen kann, wäre in der Schweiz in dieser Art bisher einzigartig. Der Ertrag, mögliche Gewinne und Steuern fallen in unserer Gemeinde an, die Bevölkerung der Gemeinde behält die Selbstbestimmung für die Anlage.

In Wartau eröffnet sich somit eine wertvolle Gelegenheit, aktiv zur Förderung von Umwelt- und Wirtschaftszielen beizutragen. Gemeinsam, mit der TBB Immobilien AG, dem EW Wartau, der Ortsgemeinde, der politischen Gemeinde und den Einwohnern, kann ein bedeutender Schritt Richtung nachhaltiger Entwicklung unternommen werden, welcher nicht nur ökologische, sondern auch wirtschaftliche Impulse für die Region

setzt. Diese Zusammenarbeit stellt eine Win-Win-Situation dar, die sowohl der Umwelt als auch der lokalen Wirtschaft zugutekommt.

An einem der besten Windkraft-Standorte des Kantons kann ein Leuchtturmprojekt mit Strahlkraft weit über die Region hinaus entstehen.

Terminplan

Damit aussagekräftige Angaben zu einem möglichen Windpark vorliegen, müssen zahlreiche Abklärungen und Prüfungen umgesetzt werden. Falls die Bürger der Ortsgemeinde dem Antrag für ein Baurechtsversprechen zustimmen, wird die Windpark Wartau AG gegründet. Diese startet baldmöglichst mit der Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie und den Umweltverträglichkeitsprüfungen. Bis zur Einreichung eines Baugesuchs ist daher mit einer Dauer von mindestens 2 Jahren zu rechnen. Eine Baubewilligung ist auch bei einem optimalen Ablauf frühestens im Jahr 2028 zu erwarten.

Reservationsvereinbarung / Baurechtsversprechen an die Anlagenbetreiberin

Damit die Abklärungen und Prüfungen weiter vorangetrieben werden können, benötigt die zu gründende Windpark Wartau AG Planungssicherheit. Diese soll mit einer Reservationsvereinbarung, bzw. einem Baurechtsversprechen gewährleistet werden. So wird Klarheit für alle Beteiligten geschaffen und ermöglicht die



Umsetzung der weiteren Schritte in einem geregelten Umfeld. Sollte der Windpark realisiert werden, sind die Baurechte sowie die nötigen (Strom-) Durchleitungsrechte in einem öffentlich-beurkundeten Vertrag zu vereinbaren. Dieser wird die Bedingungen wie die Entschädigungen, Dauer, Unterhalt und Rückbau der Anlagen enthalten. Der im Folgenden aufgeführte Vertragsentwurf beruht auf den in der Projektgruppe bereits geführten Diskussionen.

Reservation

Die Ortsgemeinde verpflichtet sich, die benötigten Flächen auf den Grundstücken Nr. 629, Rheinau und Nr. 548, Alberwald, Gemeinde Wartau für die Realisierung von Windenergieanlagen durch die Gesellschaft für die Dauer von maximal 10 Jahren in dem Sinne zu reservieren, als dass der künftige Bau der Windenergieanlagen nicht verunmöglicht oder erheblich erschwert wird. Vorbehalten bleiben jedoch bestehende Pachtverhältnisse (vgl. nachstehend Ziff. 9). Darüber hinaus wird die Ortsgemeinde in der weiteren Nutzung der Grundstücke nicht eingeschränkt.

Baurechtsvertrag (in Aussicht genommen)

1. Die Gesellschaft soll das Recht haben, auf den o.g. Grundstücken an drei Standorten je eine Windenergieanlage im Baurecht zu erstellen. Die vorliegende Reservationsvereinbarung legt die Eckwerte des Baurechtes fest, wobei Anpassungen aufgrund von Änderungen der Umstände, insbesondere des wirtschaftlichen und regulatorischen Umfelds, vorbehalten bleiben. Die Parteien verpflichten sich, nach gemeinsamer Festlegung der definitiven Standorte der Windenergieanlagen die Baurechte sowie die nötigen (Strom-)Durchleitungsrechte in einem öffentlich-beurkundeten Vertrag zu vereinbaren und die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch der Gemeinde Wartau vorzunehmen und alle hierfür notwendigen Handlungen zu treffen und Erklärungen abzugeben. Sämtliche Kosten aus oder in Zusammenhang mit dem öffentlich-beurkundeten Vertrag und Eintragungen im Grundbuch trägt die Gesellschaft.
2. Die Baurechte werden direkt nach Abschluss der Projektierung im Jahr des beabsichtigten Baubeginns zu Gunsten der Gesellschaft (Personaldienstbarkeit) errichtet. Die Erstellung kann etappenweise oder gesamthaft erfolgen.
3. Für den Baurechtszins einigen sich die Parteien pro Windenergieanlage auf die folgende Regelung:
Sockelbetrag pro Windenergieanlage CHF 10'000.00 pro Jahr Ertragsbeteiligung CHF 0.0025 pro KWh.
 Die Zahlung des Baurechtszinses erfolgt jeweils per 31. Januar für das vorangegangene Kalenderjahr (bzw. falls das Baurecht während eines laufenden Kalenderjahrs eingetragen wurde, für den seit Eintrag verbleibenden Rest des vorangehenden Kalenderjahrs) zzgl. der gesetzl. MwSt.
4. Das jeweilige Baurecht wird für die Dauer von 25 Jahren ab Zeitpunkt der Eintragung gewährt. Nach Ablauf der vereinbarten Dauer verlängert sich das jeweilige Baurecht jeweils um ein Jahr, sofern dieses nicht spätestens ein Jahr im Voraus durch eine der Parteien gekündigt wird. Der Baurechtszins kann bei jeder Verlängerung auf Wunsch einer Partei an die dannzumal marktüblichen Bedingungen angepasst werden. Können sich die Parteien nicht auf einen neuen Baurechtszins einigen, ist dieser durch einen gemeinsam zu bestimmenden Experten festzulegen, dessen Entscheid von den Parteien akzeptiert wird. Können sich die Parteien nicht auf einen Experten einigen, ist dieser durch den Präsidenten oder die Präsidentin des Kantonsgerichts zu bestimmen. Die in Zusammenhang mit der Festlegung des neuen Baurechtszinses entstehenden Kosten tragen die Parteien je zur Hälfte.
 Die Anpassung des Baurechtszinses bei einer Verlängerung hat eine Gültigkeit von 5 Jahren. Die Kündigung während dieser Dauer bleibt vorbehalten. Die Baurechte sind nicht übertragbar.
5. Bei Beendigung des Baurechts ist die Gesellschaft verpflichtet, die Windenergieanlagen auf Wunsch der Ortsgemeinde zurückzubauen und den bei Eintragung bestehenden ursprünglichen Zustand des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks wieder herzustellen. Die Gesellschaft verpflichtet sich, ab Inbetriebnahme der Windenergieanlagen die für den Rückbau notwendigen Rückstellungen zu tätigen und die Ortsgemeinde jährlich über die getätigten Rückstellungen zu informieren. Tätigt die Gesellschaft die notwendigen Rückstellungen auch nach einer Nachfrist von 30 Tagen nicht, hat die Ortsgemeinde das Recht, das Baurecht unter Berücksichtigung einer Frist von mindestens einem Jahr ausserordentlich auf einen beliebigen Termin zu beenden und im Grundbuch löschen zu lassen.
 Verlangt die Ortsgemeinde keinen Rückbau, tritt der gesetzliche Heimfall gem. Art. 779d ZGB ein. Die hierfür angemessene Entschädigung wird durch die

- Parteien gemeinsam festgelegt. Können sich die Parteien nicht einigen, wird die Entschädigung durch einen gemeinsamen Experten festgelegt. Können sich die Parteien nicht auf einen gemeinsamen Experten einigen, ist dieser durch den Präsidenten oder die Präsidentin des Kantonsgerichtes zu bestimmen.
6. Die Gesellschaft haftet auch ohne Verschulden vom Zeitpunkt der Errichtung des Baurechts im Grundbuch an für den verkehrssicheren Zustand der Windenergieanlagen. Sie hat die Ortsgemeinde von etwaigen Schadensersatzansprüchen freizustellen, die wegen Verletzung der genannten Pflichten gegenüber der Ortsgemeinde geltend gemacht werden. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die aufgrund der Baurechte erstellten Bauten und Anlagen während der Dauer des Baurechts auf eigene Kosten ordnungsgemäss zu pflegen, zu unterhalten und nötigenfalls zu erneuern sowie für Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit auf dem Areal besorgt zu sein. Die Beschaffung der notwendigen Bewilligungen für den Bau und/oder Betrieb der Windenergieanlagen liegt in der alleinigen Verantwortung der Gesellschaft, wobei die Ortsgemeinde sich zur vernünftigerweise zu erwartenden Mitwirkung verpflichtet und sie nach besten Kräften unterstützt. Die Gesellschaft trägt und haftet auch ohne Verschulden für sämtliche in Zusammenhang mit den Windenergieanlagen bestehenden (auch künftigen) öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen und hält die Ortsgemeinde hierfür schad- und klaglos.
 7. Die Gesellschaft ist verpflichtet, auf ihre Kosten für die gesamte Dauer des Baurechts eine angemessene Versicherungsdeckung (d.h. insbesondere eine Haftpflichtversicherung) abzuschliessen und ununterbrochen aufrecht zu erhalten und dies gegenüber der Grundeigentümerin auf deren Wunsch hin nachzuweisen bzw. entsprechend zu dokumentieren.
 8. Bei Abschluss dieser Reservationsvereinbarung gehen die Parteien davon aus, dass pro Windenergieanlage 400 m² Fläche permanent und 2'500 m² temporär während der Bauphase benötigt werden.
 9. Die genannten Parzellen sind derzeit durch die Ortsgemeinde verpachtet. Die Ortsgemeinde ist bemüht, die Pachtverträge bis zur Eintragung der Baurechte dahingehend abzuändern, dass diese mit der Erstellung und dem Betrieb des Windparks nicht im Konflikt stehen.
Die Ortsgemeinde bestätigt, dass keine Dienstbarkeiten auf den Grundstücken bestehen, welche die Erstellung des Windparks behindern könnten.
 10. Die Grundeigentümerin ist verpflichtet, alle obligatorisch vereinbarten Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vertrag allfälligen Rechtsnachfolgern und insbesondere künftigen Erwerbern des Grundstücks weiter zu übertragen / zu überbinden (inkl. dieser Überbindungsklausel). Bei einer Unterlassung wird die Grundeigentümerin der Gesellschaft schadensersatzpflichtig.
 11. Auf die vorliegende Vereinbarung findet ausschliesslich Schweizer Recht Anwendung. Zuständig sind die ordentlichen Gerichte am Ort des Grundstücks.

Antrag

1. **Die Ortsgemeinde verpflichtet sich, die benötigten Flächen auf den Grundstücken Nr.629, Rheinau, und 548, Alberwald, für die Realisierung von 3 Windenergieanlagen für die zu gründende Gesellschaft *Windpark Wartau AG* für die Dauer von 10 Jahren zu reservieren, also den künftigen Bau der Windenergieanlagen weder zu verunmöglichen noch wesentlich zu erschweren.**
2. **Die Ortsgemeinde stellt in Aussicht, vor der Realisierung der Windenergieanlagen Baurechtsverträge in Anlehnung an den von der Projektgruppe bereits entworfenen Vertragsentwurf abzuschliessen; vorbehalten bleiben die Ergebnisse der noch ausstehenden Abklärungen und allfällige Einwendungen übergeordneter Stellen.**