

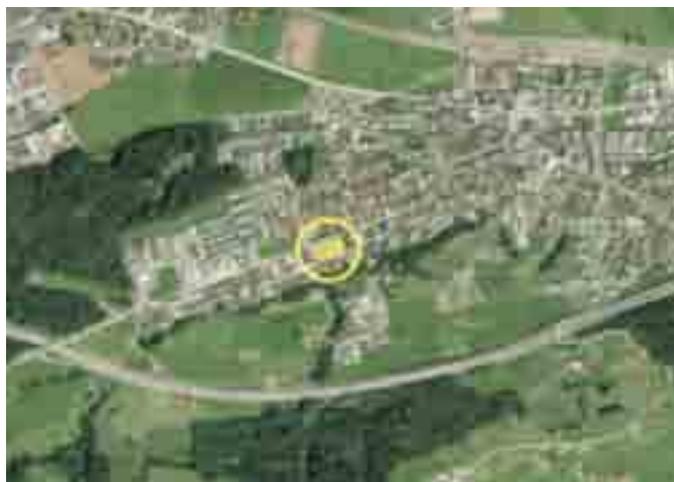
Baurechtsvertrag Zeughaus Pfäffikon

Antrag des Gemeinderates

- a) Die Gemeinde Freienbach schliesst mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft (Eidgenössisches Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport VBS), vertreten durch die armasuisse Immobilien, einen Baurechtsvertrag über 70 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit für die Parzelle KTN 1111, Zeughaus Pfäffikon, ab. Das Geschäft betrifft eine Fläche von 4951 m² (Baurechtsvertrag im Wortlaut auf Seiten 65 bis 74).
- b) Für die Übernahme des Gebäudes und der bestehenden Anlagen ins Eigentum der Gemeinde Freienbach im Rahmen des Baurechts wird ein Kredit von Fr. 1'980'000.00 bewilligt.
- c) Für den Baurechtszins von Fr. 10.50 pro m² und Jahr wird ein jährlich wiederkehrender Kredit von brutto Fr. 51'985.50 plus Teuerung ab 1. Januar 2013 gemäss Baurechtsvertrag bewilligt.
- d) Das auf dem Baurechtsareal befindliche Gebäude wird für öffentliche Zwecke, Vereine, Kultur, Begegnung und Gemeinschaftsaktivitäten zur Steigerung der öffentlichen Lebensqualität genutzt.
- e) Eine Nutzungsänderung gegenüber dem Beschrieb in Ziffer d) im Antrag des Gemeinderates ist zwingend der Stimmbürgerschaft von Freienbach an einer Gemeindeversammlung mit anschliessender Urnenabstimmung zum Entscheid vorzulegen. Eine solche Nutzungsänderung würde zu einem erhöhten Baurechtszins von Fr. 45.50 pro m² und Jahr führen, wie er im Baurechtsvertrag vorgesehen ist.
- f) Eine Weitergabe des Baurechts ist zwingend der Stimmbürgerschaft von Freienbach an einer Gemeindeversammlung mit anschliessender Urnenabstimmung zum Entscheid vorzulegen.
- g) Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Empfehlung des Gemeinderates

Die langfristige Sicherung von Bauten und Anlagen für die öffentliche Nutzung – auch für künftige Generationen – ist eine Kernaufgabe der Gemeinde Freienbach. Beleg dafür sind nicht nur die vor Jahrzehnten getätigten Landerwerbe in der Birchweid oder in der Roswitha in Pfäffikon, sondern auch erworbene Baurechte für die Sport-, Kultur- und Freizeitinfrastruktur. Ein weiterer Eckpfeiler dieses Ausbaus der öffentlichen Infrastruktur ist die vorliegende Baurechtslösung für das Zeughausareal in Pfäffikon. Dem Leitbild folgend ist der Gemeinderat bestrebt, Land zu sichern, welches die Gemeinde für die Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt. Wenn diese Landsicherung gleichzeitig auf eine sehr kostengünstige Weise erfolgen kann, verdoppelt sich der Nutzen für die Öffentlichkeit. Deshalb empfiehlt der Gemeinderat, dem Baurechtsvertrag den Vorzug gegenüber der Initiative von Irene Herzog-Feusi zu geben.



Bericht

Bedeutung des Baurechtsvertrages

Das vorliegende öffentlich beurkundete Baurechtsangebot gilt exklusiv für Freienbach als Standortgemeinde. Dieser Baurechtsvertrag ist die Grundlage der weiteren Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und armasuisse Immobilien und eröffnet die Möglichkeit für vielfältige Nutzungen durch die Bevölkerung der Gemeinde Freienbach. Falls er nicht zustande kommt und eine Umzonung des Zeughausareals erfolgt, hat dies gravierende Auswirkungen für Freienbach als Standortgemeinde:

- Das Zeughaus Pfäffikon kommt auf den freien Immobilienmarkt. Dies bedeutet, dass die Gemeinde Freienbach keine Chance mehr haben wird, das Areal zu für die Öffentlichkeit akzeptablen Konditionen zu sichern.
- Eine Umzonung in eine Zone für öffentliche Lebensqualität, Kultur- und Gemeinschaftsaktivitäten gemäss Initiative von Irene Herzog-Feusi verursacht der Gemeinde Freienbach Kosten von Fr. 4'951'000.00.

- Die armasuisse Immobilien stellt der Gemeinde Freienbach das Zeughaus nicht mehr als Truppenstandort für Truppenbelegungen (Speisesaal, Fahrzeugparkierung, etc.) zur Verfügung. Ohne Speisesaal und Fahrzeugparkierungsmöglichkeiten werden die Truppenbelegungen in Pfäffikon aber künftig nicht mehr möglich sein. In diesem Fall würden die Truppen ihren Dienst nicht mehr in Pfäffikon absolvieren. Dies wäre nicht nur für die Gemeinde ein Verlust, sondern auch für das örtliche Gewerbe.

Ausgangslage

Heutige Nutzungen

Die Liegenschaft Zeughaus Pfäffikon, mit einer Fläche von 4951 m² und dem stattlichen Gebäude in der viergeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG4, wird heute nicht mehr ihrem ursprünglichen Zweck entsprechend genutzt. Die Schweizerische Eidgenossenschaft benötigt das Areal nicht mehr für ihre eigenen Bedürfnisse. Zurzeit dient das Zeughausareal öffentlichen Nutzungen:

- Speisesaal und Nebenräume sowie Parkplatz bei Truppenbelegungen in der Militärunterkunft Brüel in Pfäffikon. Die Gemeinde Freienbach hat eine vertragliche Vereinbarung mit der Schweizer Armee über die militärische Unterkunft in Pfäffikon. Sie stellt dem Bund Räume in der Militärunterkunft Brüel, die Zivilschutz-Bereitstellungsanlage, den militärischen Schutzbunker Gwatt sowie teilweise das Zeughaus gegen Entgelt zur Verfügung. Ohne die Möglichkeit, einen Teil des Zeughauses Pfäffikon bei Militäreinquartierungen nutzen zu können, kann die Vereinbarung nicht mehr eingehalten werden.
- Quartiersammelstelle und Abstellplätze für Feuerwehranhänger der Feuerwehr Pfäffikon.

Landerwerb

Seit 2001 hat sich der Gemeinderat Freienbach mit einem Erwerb des Zeughausareals befasst. Ziel war es immer, das Zeughausareal von der armasuisse Immobilien zu erwerben und es auf diese Weise langfristig für vielfältige öffentliche Nutzungen zur Verfügung stellen zu können. Aufgrund dieser Kaufabsichten durch die Gemeinde wurde 2006 der Kauf des Zeughauses Pfäffikon ins Investitionsprogramm aufgenommen.

Die armasuisse Immobilien bevorzugt grundsätzlich ein langfristiges Baurecht gegenüber dem Verkauf der Liegenschaft. Die Gemeinde Freienbach ist in der Vergangenheit mit verschiedenen Partnern (Pfarrpfundstiftung Freienbach, Kloster Einsiedeln, Korporationen, Kanton Schwyz, SBB) Baurechtsverträge für unterschiedliche

Liegenschaften eingegangen (See-, Sport- und Freizeitanlagen, Pflegezentrum, Zivilschutzanlagen, Bahnhofareal Bäch). Diese Baurechte funktionieren reibungslos und haben sich bewährt. Deshalb steht der Gemeinderat beim Zeughaus Pfäffikon einem Baurecht positiv gegenüber.

Baurechtsvertrag

In intensiven Verhandlungen wurde mit der armasuisse Immobilien der vorliegende Baurechtsvertrag erarbeitet, unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Stimmbürgerschaft. Er wurde durch den Amtsnotar öffentlich beurkundet. Mit dem Vertrag

- wird die Liegenschaft Zeughaus aus dem Markt genommen,
- wird die spekulative Nutzung ausgeschlossen,
- sind Nutzungen für öffentliche Lebensqualität, Kultur- und Gemeinschaftsaktivitäten möglich,
- wird das Grundstück ab 1. Januar 2013 für 70 Jahre (mit einer Verlängerungsmöglichkeit) für die Öffentlichkeit gesichert,
- ist keine Umzonung nötig und somit auch keine Minderwertentschädigung an die Eigentümerin zu bezahlen,
- werden die einmaligen Kosten für den Erwerb des Gebäudes sowie der jährliche Baurechtszins klar, transparent und planbar aufgezeigt.

Der notariell, öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag ist im Wortlaut ab Seite 65 dieser Botschaft abgedruckt. Der vorliegende Baurechtsvertrag weist für die Gemeinde Freienbach gegenüber der Initiative raumplanerische, finanzielle und nutzungstechnische Vorteile auf.

Raumplanerisch

Die von der Initiantin verlangte Umzonung ist für eine öffentliche Nutzung des Zeughauses nicht nötig, da gemäss Art. 36 Abs. 1 des Baureglements in der Zone WG4 neben Wohnbauten auch mässig störende Betriebe gestattet sind. Öffentliche Bauten und Nutzungen sind in dieser Zone also nicht verboten (vgl. «Kunst(Zeug)haus Rapperswil»).

Finanziell

Zu beachten ist, dass bei Umzonungen von Wohn-, Industrie- oder Gewerbezone in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bzw. in eine neu zu schaffende Zone für Lebensqualität, Kultur- und Gemeinschaftsaktivitäten regelmässig eine Entschädigungspflicht eintritt. Mit der armasuisse Immobilien wurde aufgrund der Landbewertung durch die Güterschätzungskommission des Kantons Schwyz ein nach Nutzung abgestufter Baurechtszins ausgehandelt, nämlich

- Fr. 10.50 pro m² und Jahr bei öffentlicher Nutzung ohne Wohnnutzung,
- Fr. 45.50 pro m² und Jahr bei Wohnnutzung oder nicht öffentlicher Gewerbenutzung.

Sowohl bei einer öffentlichen Nutzung des Zeughauses gemäss Anliegen der Initiantin wie auch bei einer bisherigen Nutzung beträgt der Baurechtszins für das ganze Zeughausareal Fr. 10.50 pro m² und Jahr, d. h. jährlich Fr. 51'985.50. Das bestehende Zeughausgebäude ist der armasuisse Immobilien im Rahmen des Baurechtsvertrages für Fr. 1'980'000.00 abzukaufen.

Falls die Liegenschaft Zeughaus Pfäffikon durch die Gemeinde Freienbach von der Zone WG4 in eine Zone für Lebensqualität, Kultur- und Gemeinschaftsaktivitäten umgezogen wird, stellt die armasuisse Immobilien den Anspruch auf eine Minderwertentschädigung von zurzeit Fr. 4'951'000.00. Dieser Minderwert berechnet sich aus dem aktuellen Landwert der Zone WG4 abzüglich des Landwertes der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen multipliziert mit der Fläche, d. h. Fr. (1'300.00/m² – Fr. 300.00/m²) x 4951 m² = Fr. 4'951'000.00.

Aus finanzieller Sicht ist der Baurechtsvertrag gegenüber der Initiative also deutlich vorteilhafter zu bewerten, da ein je nach Nutzung abgestufter Baurechtszins und tiefe Investitionskosten zum Tragen kommen.

Die aktuellen Nutzungen im Zeughaus können ohne Investitionen weitergeführt werden. Für kulturelle, gesellschaftliche und gemeinschaftsaktive Nutzungen müssen aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zu gegebenem Zeitpunkt jedoch grössere Investitionen getätigt werden. Diese sind aber in jedem Fall durch die Stimmbürgerschaft über die jährlichen Budgets oder Sachgeschäfte als Kredite zu bewilligen, unabhängig davon, ob das Zeughaus laut den in der Initiative vorgeschlagenen Bedingungen oder über den Baurechtsvertrag genutzt wird.

Nutzung sichern

Mit dem Baurechtsvertrag kann das Grundstück bereits ab 1. Januar 2013 für die öffentliche Nutzung zur Verfügung gestellt und zugänglich gemacht werden. Mit der Annahme der Initiative von Irene Herzog-Feusi würde das Verfahren für die Umnutzung jedoch erst in Gang gesetzt. Zudem würde mit der Annahme der Initiative das Zeughaus noch nicht der Gemeinde gehören.

Mit dem Baurechtsvertrag kann die Gemeinde für die nächsten 70 Jahre über Zeughaus und Grundstück mit einer Fläche von 4951 m² verfügen und hat darüber hinaus die Möglichkeit, diesen Vertrag zu verlängern. Damit wird die spekulative Nutzung für Privatinvestoren frühzeitig und dauerhaft verhindert.

Künftige Nutzungen

Die heutige Nutzung im Zeughaus Pfäffikon für Militärbelegungen sowie die Quartiersammelstelle beanspruchen etwa die Hälfte der vorhandenen Räume und Flächen. Diese Nutzungen bleiben im Rahmen des Baurechtsvertrages und ohne Investitionen künftig möglich. Für kulturelle, gesellschaftliche, gemeinschaftsaktive Nutzungen müssen zu gegebener Zeit Umnutzungen und Umbauten realisiert werden. Diese Investitionen werden der Stimmbürgerschaft zur Bewilligung unterbreitet. Deshalb ist für die weitere Nutzung, nach Inkrafttreten des Baurechtsvertrages, ein Nutzungskonzept zu erarbeiten. Um dieses möglichst breit abzustützen, sollte sich eine Konzeptgruppe intensiv mit dieser Thematik auseinandersetzen und dem Gemeinderat innert nützlicher Frist Vorschläge unterbreiten. Dieser Gruppe sollten Vertreter der Anwohner, der Ortsvereine, heutiger und möglicher künftiger Nutzer sowie der Liegenschaftskommission angehören.

Im Weiteren gilt es, ebenfalls nach Annahme des Baurechtsvertrages, über künftige Betriebs- und Finanzierungsformen nachzudenken. Möglich sind ein Verein, eine Genossenschaft oder auch eine andere privatrechtlich organisierte Körperschaft. Auch dies könnte eine Aufgabe für die Konzeptgruppe sein. Ein lebendiges Beispiel ist der Schlossturm Pfäffikon, welcher seit Jahren durch den Verein pro Schloss mit den vielfältigsten Nutzungen betrieben, bewirtschaftet und unterhalten wird. Solche möglichen Lösungen werden den Stimmberechtigten zur Entscheidung unterbreitet.

Kosten und Finanzierung

Bei Annahme des Baurechtsvertrages durch die Stimmbürgerschaft entstehen für die Gemeinde Freienbach bei Inkrafttreten des Vertrages per 1. Januar 2013 unmittelbar folgende Kosten:

- Kaufpreis Gebäude, einmalig Fr. 1'980'000.00
- Baurechtszins, jährlich, bei öffentlicher Nutzung und ohne Wohnnutzung Fr. 51'985.50

Für den Kauf des Zeughausgebäudes sind keine Subventionen erhältlich. Die Finanzierung erfolgt wenn immer möglich über die frei verfügbaren flüssigen Mittel. Gemäss rollender Finanzplanung ist damit zu rechnen, dass ab 2012 die Investitionen ganz oder teilweise fremdfinanziert werden müssen. Die Investitionen werden im Rahmen des Finanzhaushaltgesetzes des Kantons Schwyz verzinst und abgeschrieben. Die Abschreibungen nach Finanzhaushaltgesetz betragen 8 % vom Restbuchwert. Die interne Verzinsung beträgt derzeit 3,33 %. Bei einer Nutzungsdauer des Gebäudes von 30 Jahren ist linear mit Abschreibungen in Höhe von Fr. 66'000.00 und internen Zinsen von Fr. 33'000.00 zu rechnen.

Für die ersten fünf Jahre nach dem Kauf ergeben sich folgende Aufwendungen für Abschreibungen und Verzinsung nach Finanzhaushaltgesetz in der Finanzbuchhaltung:

Jahr	Restbuchwert	Abschreibungen	Verzinsung	Total
2013	1'980'000	158'000	66'000	224'000
2014	1'822'000	146'000	61'000	207'000
2015	1'676'000	134'000	56'000	190'000
2016	1'542'000	123'000	51'000	174'000
2017	1'419'000	114'000	47'000	161'000

Auf der anderen Seite können durch die Truppenbelegungen der Armee, bei Annahme von durchschnittlich vier Wiederholungskursen pro Jahr, allein durch das Zeughaus zirka Fr. 35'000.00 an Einnahmen generiert werden. Zudem entfallen die Kosten für die Quartiersammelstelle von jährlich Fr. 2000.00 an das VBS. Beim Zeughaus Pfäffikon ist für Betrieb und Unterhalt (Energie, Wasser, Abwasser, Heizung, Wartung und baulichen Unterhalt, etc.) mit jährlichen Kosten von zirka Fr. 20'000.00 zu rechnen.

Gegenüberstellung der jährlichen Folgekosten und Einsparungen:

Zeughaus Pfäffikon	Folgekosten	Einsparungen / Einnahmen
Baurechtszins	51'985.50	
Lineare Abschreibungen Gebäude	66'000.00	
Interne Zinsen Gebäude	33'000.00	
Betrieb und Unterhalt	20'000.00	
Vermietungen Truppen Militär		35'000.00
Mietzins Quartiersammelstelle		2'000.00
Künftige Umnutzungen	unbekannt, abhängig von künftigem Umnutzungsprojekt	
Künftige Vermietungen Dritte		unbekannt, abhängig von künftigem Umnutzungsprojekt und Betriebskonzept
Total	170'985.50	37'000.00

Folgen Baurechtsvertrag

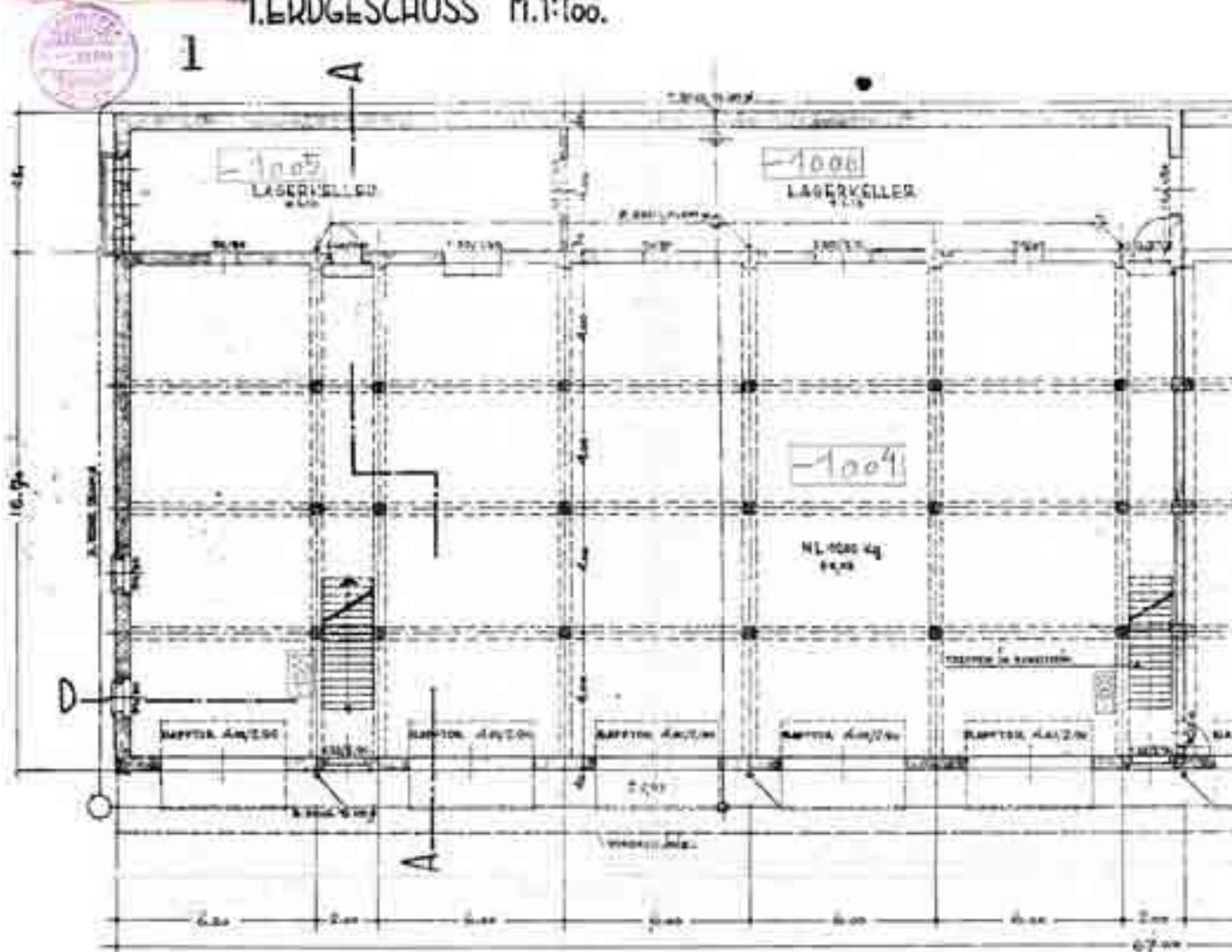
Aufgrund der von langer Hand geführten Verhandlungen mit der armasuisse Immobilien und der ausgehandelten Baurechtslösung kann das Ziel, die Sicherung des Zeughausareals Pfäffikon für die Öffentlichkeit, im Gegensatz zur Initiative von Irene Herzog-Feusi zeitnah, in einem Schritt und finanziell verhältnismässig preiswert realisiert werden.

Der Baurechtsvertrag eröffnet der Gemeinde Freienbach die Möglichkeiten, das bestehende Gebäude

umzunutzen und umzubauen, bei Bedarf mit An- und Nebenbauten zu ergänzen, abzubauen und durch Neubauten für die öffentliche Nutzung zu ersetzen. Dies immer unter Vorbehalt der Zustimmung der Freienbacher Stimmbürgerschaft zu den entsprechenden Sachgeschäften und Krediten. Die Gemeinde Freienbach wird Eigentümerin des Gebäudes und erhält sämtliche Nutzungsrechte am Grundstück.

Jugham Pfaffikon

1. ERDGESCHOSS M.1:100.



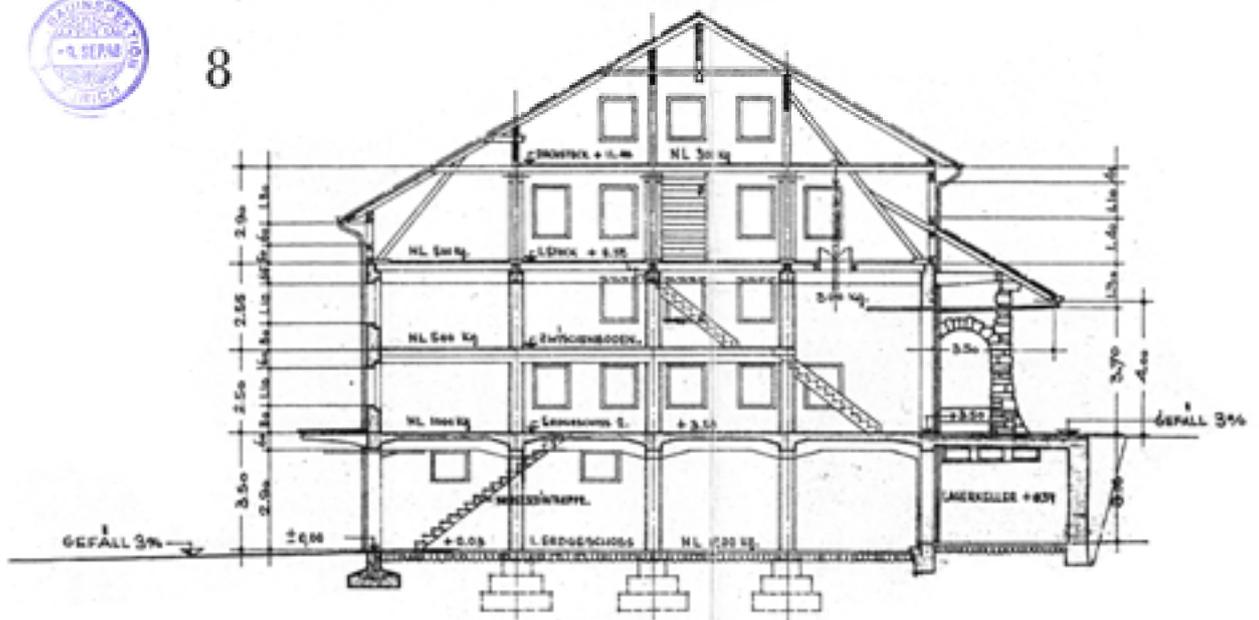
ALTENDORF, DEN 10. JAN. 1945.

Jugham Pfaffikon

QUERSCHNITTE M.1:100.



8



SCHNITT A-A.

ALTENDORF, DEN 28. JULI. 1945.

Folgen Initiative Zeughaus

Die Initiative verlangt eine Umzonung, welche für die Nutzungsrechte gemäss Initiative nicht notwendig ist. Dafür würde zudem eine Entschädigung von fast Fr. 5 Mio. fällig, ohne jegliche Rechte oder Besitzansprüche seitens der Gemeinde an die Liegenschaft.

Folgen möglicher Volksentscheide

	Volksentscheid Variante A	Volksentscheid Variante B	Volksentscheid Variante C	Volksentscheid Variante D
Baurechtsvertrag	Ja	Ja	Nein	Nein
Initiative	Nein	Ja	Nein	Ja
Kaufpreis Gebäude, einmalig	1'980'000.00	1'980'000.00	–	–
Baurechtszins, jährlich	51'985.50	51'985.50	–	–
Minderwertentschädigung, einmalig	–	4'951'000.00	–	4'951'000.00
Kosten / Nutzen	Kosten verhältnismässig / Nutzen hoch	Kosten hoch / Nutzen hoch	keine Kosten / kein Nutzen	hohe Kosten / nur ideeller Nutzen

Fazit

Ursprünglich hatte die armasuisse Immobilien vor, das Zeughaus Pfäffikon auf den freien Immobilienmarkt zu bringen und somit dem Meistbietenden zu verkaufen. Die Gemeinde Freienbach hätte bei diesem Wettbewerb mit privaten Investoren nicht mithalten können. Durch das ausgehandelte Baurecht wird die Liegenschaft direkt der Gemeinde Freienbach für die öffentliche Nutzung zur Verfügung gestellt. Wenn der vorliegende Baurechtsvertrag nicht zustande kommt, hat die Gemeinde keinen Einfluss mehr auf den Preis des Zeughauses (inkl. Areal) und sie besitzt keinerlei Eigentum oder Nutzungsrechte an dieser Liegenschaft.

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission bestätigt, dass der Abschluss des Baurechtsvertrages für die Parzelle KTN 1111, Zeughaus Pfäffikon, und die damit verbundenen Verpflichtungskredite rechtmässig und im Rahmen der Planung finanzierbar sind.

Notariell, öffentlich beurkundeter Baurechtsvertrag im Wortlaut (integrierender Bestandteil des Antrages des Gemeinderates zur Sachvorlage «Baurechtsvertrag Zeughaus Pfäffikon»)

Öffentliche Beurkundung

BAURECHTSVERTRAG

Im Amtlokal des Notariates Höfe in Wollerau beurkundet der Notar-Stellvertreter des Bezirkes Höfe, Eugen Hegner, wohnhaft in Schindellegi, was folgt:

1. Parteien

- 1.1 **Schweizerische Eidgenossenschaft**, (Eidgenössisches Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport VBS), mit Vollmacht vertreten durch Thomas Knecht, geb. 24. Juni 1958, von Baldingen AG, wohnhaft 5333 Baldingen AG, c/o armasuisse Immobilien, Blumenbergstrasse 39, 3003 Bern, Büroadresse: Auhofweg 17, 5200 Brugg AG
- Baurechtsgeberin –
- 1.2 Gemeinde Freienbach, Postfach, 8808 Pfäffikon SZ, vertreten durch Kurt Zurbuchen, geb. 14. Juni 1958, von Habkern BE, wohnhaft Seestrasse 62, 8806 Bäch, Gemeindepräsident, und Albert Steinegger, geb. 10. April 1961, von Altendorf SZ, wohnhaft Schönenboden 19, 8852 Altendorf, Gemeindeschreiber,
- Baurechtsnehmerin –

2. Baurechtsbelastetes Grundstück

Die Schweizerische Eidgenossenschaft ist Eigentümerin des folgenden Grundstückes:

In der Gemeinde Freienbach

Grundbuch Freienbach Kat.-Nr. 1111, Plan 37

Gebäude Assek.-Nr. 3433 mit 4951 m² (viertausendneunhunderteinundfünfzig Quadratmeter) Gebäudegrundfläche, Hofraum und Garten, Hof/Schindellegistrasse 49, Pfäffikon.

Grenzen laut Grundbuchplan.

Anmerkungen und Vormerkungen
keine.

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- Ziff. 1 Recht: Kanalisationsleitungsrecht in Kat.-Nr. 959, 2553, 2616, 2617.
1945, Oktober 30. UP 421
- Ziff. 2 Recht: Wasserzuleitungsrecht in Kat.-Nr. 959, 2553, 2616, 2617.
1945, Oktober 30. UP 421

- Ziff. 3 Recht: Stromleitungsrecht in Kat.-Nr. 959, 2553, 2616, 2617.
1945, Oktober 30. UP 421
- Ziff. 5 Recht: zu Böschung auf Kat.-Nr. 959, 2553, 2614, 2615, 2616.
1946, Mai 23. UP 81 / C 177
- Ziff. 6 Last: Recht für Wasserleitung a/50 Jahre zu Gunsten Korporation Pfäffikon.
1975, März 3. UP 107/1975
- Ziff. 7 Last: Durchleitungsrecht für Kanalisationsanlagen,
Bau- und Pflanzenbeschränkung zu Gunsten Gemeinde Freienbach.
2006, März 23. UP 169

Grundpfandrechte

keine.

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, den Inhalt und die Bedeutung der hievor aufgeführten Grundbucheintragungen zu kennen.

3. Baurecht

3.1 Einräumung des Baurechtes

3.1.1

Die **Schweizerische Eidgenossenschaft** als Eigentümerin räumt zu Lasten ihres Grundstückes Grundbuch Freienbach Kat.-Nr. 1111 und zu Gunsten der

Gemeinde Freienbach

als Baurechtsnehmerin ein selbständiges und dauerndes Baurecht nach Massgabe der Art. 675 und 779 ff. ZGB sowie der nachfolgenden Bestimmungen ein.

3.1.2 Das Baurecht erstreckt sich auf die ganze Fläche des belasteten Grundstückes Grundbuch Freienbach Kat.-Nr. 1111, Lieg. Schindellegistrasse 49, 8808 Pfäffikon SZ.

3.1.3 Mit der Einräumung dieses Baurechtes überträgt die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin das Eigentum am bestehenden Gebäude Assek.-Nr. 3433 und an den bestehenden Anlagen.

Der Übernahmepreis für das Gebäude und die Anlagen beträgt pauschal Fr. 1'980'000.- (Franken eine Million neuhundertachtzigtausend). Er wird per 1. Januar 2013 zur Zahlung an die Baurechtsgeberin fällig.

3.2 Inhalt des Baurechtes

3.2.1 Die Baurechtsnehmerin ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (Art. 675 und 779 ff. ZGB) auf dem Baurecht die bestehende Baute beizubehalten, zu ersetzen und neue Bauten auf und unter dem Boden zu erstellen.

3.2.2 Die Baurechtsnehmerin beabsichtigt, das bestehende Gebäude für öffentliche Zwecke zu nutzen.

3.2.3 Den unüberbauten Teil des Baurechtsgrundstückes darf die Baurechtsnehmerin im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften grundsätzlich frei nutzen.

3.2.4 Der Baurechtsnehmerin werden die gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 680 ZGB zur Einhaltung überbunden.

- 3.2.5 Die Baurechtsnehmerin übernimmt die auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eingetragenen Dienstbarkeiten, soweit das Baurecht betreffend, mit Rechten und Pflichten zur Erfüllung.
- 3.2.6 Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Bauten, Einfriedungen und Anlagen sowie das unüberbaute Terrain während der Baurechtsdauer zu unterhalten.

Die Baurechtsgeberin bzw. die von ihr bezeichneten Vertreter sind – nach Voranmeldung – berechtigt, die betreffenden Bauten und Anlagen zu Kontrollzwecken zu betreten.

4. Dauer / Verlängerung

- 4.1 Das Baurecht beginnt mit dem Eintrag im Grundbuch und endet am 31. Dezember 2082.
- 4.2 In obligatorischer Weise wird der Beginn des Baurechts und somit der Übergang von Nutzen und Gefahr auf den 1. Januar 2013 festgesetzt.
- 4.3 Spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer werden die Parteien in Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung des Baurechtes treten. Die Parteien haben jedoch keinen rechtlichen Anspruch auf eine Verlängerung des Baurechtes.

5. Aufnahme als Grundstück

- 5.1 Das Baurecht wird anlässlich des grundbuchlichen Vollzuges dieses Baurechtsvertrages als eigenes Grundstück mit eigener Grundbuch-Nummer in das Grundbuch aufgenommen.
- 5.2 Als solches darf das Baurecht mit Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Grundpfandrechten belastet werden (bezügl. Löschung siehe Ziff. 7.1.5).
- 5.3 Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

Bei der Übertragung gehen sämtliche dinglichen und realobligationenrechtlichen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen und Ergänzungen) auf den Erwerber über.

- 5.4 Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die Rechte und Pflichten dieses Vertrages soweit sie nicht schon von Gesetzes wegen übergehen, auf den jeweiligen Erwerber des Baurechtes zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung, unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfall.

Unterbaurechtsnehmern oder Stockwerkeigentümern ist der Inhalt dieses Baurechtsvertrages zur Kenntnis zu bringen.

- 5.5 In obligatorischer Weise wird festgelegt, dass
- die Übertragung des Baurechtes durch die Baurechtsnehmerin der Genehmigung der Baurechtsgeberin und Grundeigentümerin bedarf. Die Genehmigung darf nur wegen mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers oder aus anderen wichtigen Gründen in dessen Person verweigert werden; ferner auch, wenn der Erwerber nicht sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag übernimmt.
 - die Einräumung von Unterbaurechten und die Ausgestaltung des Baurechtes zu Stockwerkeigentum hat die Baurechtsnehmerin vorgängig die Zustimmung der Baurechtsgeberin und Grundeigentümerin einzuholen. Diese darf ihre Zustimmung nur verweigern, wenn durch diese Massnahme die Erfüllung der Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin, insbesondere die Pflicht zur Bezahlung des Baurechtszinses, ernsthaft gefährdet wird.
- Mehrere Baurechtsnehmer und Stockwerkeigentümer haften solidarisch für die Erfüllung des Baurechtsvertrages.

- 5.6 Die Vermietung des Baurechtsareals und der darauf befindlichen Gebäude oder Teilen davon ist ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin gestattet.

6. **Baurechtszins**

6.1 Baurechtszins und Fälligkeit

- 6.1.1 Der jeweilige Baurechtsnehmer bezahlt der Baurechtsgeberin während der ganzen Baurechtsdauer einen Baurechtszins, zahlbar im Voraus, je auf den 1. Januar jedes Jahres, erstmals per Datum des Baurechtsbeginnes (1. Januar 2013).

- 6.1.2 Der jährliche Baurechtszins beträgt heute Fr. 51'985.50 (Franken einundfünfzigtausendneuhundertfünfundachtzig 50/100).

Dieser Baurechtszins ist heute festgelegt worden aufgrund eines Landwertes (Zone öffentliche Bauten und Anlagen) von Fr. 300.–/m² und einer Verzinsung von 3½ %.

6.1.3 Verzugszins

Wird eine Zahlung gemäss diesem Vertrag nicht innerhalb von dreissig Kalendertagen seit Eintritt der Fälligkeit auf ein von der Baurechtsgeberin bezeichnetes Konto geleistet, so ist ohne vorangehende Mahnung ab dem Fälligkeitstag ein Verzugszins von 5 % p. a. geschuldet.

6.2 Indexierung u. Anpassung des Baurechtszinses an veränderte Verhältnisse

- 6.2.1 Der unter Ziff. 6.1.2 vereinbarte Baurechtszins basiert auf dem Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik per Januar 2013 (Basis Dezember 2010 = 100 Punkte).

- 6.2.2 Der Baurechtszins kann von der Baurechtsgeberin in Zeitabständen von fünf Jahren jeweils auf den 1. Januar, erstmals per 1. Januar 2018, unter Berücksichtigung der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Dabei wird die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise vom 1. Januar 2013 bis zum 30. Juni 2017 berücksichtigt. Die Anpassung des ab 1. Januar 2023 gültigen Baurechtszinses berücksichtigt die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise vom 30. Juni 2017 bis zum 30. Juni 2022 usw. Erfolgt eine Anpassung des Baurechtszinses für eine Dauer von mehr als fünf Jahren, ist eine rückwirkende Geltendmachung möglich.

Die Anpassung des Baurechtszinses wird der Baurechtsnehmerin durch die Baurechtsgeberin schriftlich angezeigt.

- 6.2.3 Eine Anpassung des Baurechtszinses kann ferner vorgenommen werden, wenn während der Baurechtsdauer durch die Realisierung von Wohnnutzung oder nicht öffentlicher Gewerbenutzung für die Baurechtsparzelle ein Mehrwert entsteht.

Die entsprechende Anpassung wird aufgrund einer Verkehrswertschätzung der Güterschätzungskommission des Kantons Schwyz festgelegt (Basis: Stand 2011: Landwert Nutzung WG4 Fr. 1300.–/m², Landwert Zone öffentliche Bauten und Anlagen Fr. 300.–/m²). Die Anwendung des Zinssatzes von 3½ % bleibt unverändert.

- 6.2.4 Der jährlich zu bezahlende Baurechtszins beträgt jedoch unbeschrieben der Indexentwicklung in jedem Falle mindestens den in Ziff. 6.1.2 festgelegten Baurechtszins.

6.3 Sicherungspfandrecht

Bezüglich der Haftung für den Baurechtszins gelten die gesetzlichen Regeln, Art. 779 i und 779 k ZGB.

7. Heimfall

7.1 Ordentlicher Heimfall

- 7.1.1 Sofern keine Verlängerung des Baurechtes erfolgt, fallen die Bauwerke mit Ablauf der Baurechtsdauer der Baurechtsgeberin heim und werden wieder Bestandteil des Grundstückes.
- 7.1.2 Die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung zu leisten, die jedoch den allfälligen Gläubigern, denen das Baurecht verpfändet war, für ihre noch bestehenden Forderungen haftet und ohne ihre Zustimmung der Baurechtsnehmerin nicht ausbezahlt werden darf (Art. 779d Abs. 1 ZGB).

7.1.3

- 7.1.3.1 Im Sinne von Art. 779 e ZGB vereinbaren die Parteien als Entschädigung für die heimfallenden Bauwerke einen Übernahmepreis von 70 % (siebzig Prozent) des dannzumaligen Verkehrswertes.

Können sich die Parteien über die Heimfallsentschädigung nicht einigen, so entscheidet darüber das Schiedsgericht (Ziff. 10.6) endgültig.

- 7.1.3.2 Diese Vereinbarungen über die Entschädigung und das Verfahren zu ihrer Festsetzung sind im Grundbuch vorzumerken (Vereinbarung über die Heimfallsentschädigung).

- 7.1.4 Im Übrigen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen verwiesen.

- 7.1.5 Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, alle auf dem Baurechtsgrundstück lastenden beschränkten dinglichen Rechte (Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten und Grundlasten) auf den Ablauf der Baurechtsdauer abzulösen und im Grundbuch löschen zu lassen.

Das Baurecht selbst ist nach Ablauf der Baurechtsdauer auf Kosten der Baurechtsnehmerin im Grundbuch zu löschen.

7.2 Vorzeitiger Heimfall

- 7.2.1 Die Parteien anerkennen die gesetzliche Regelung, wonach, wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen kann, indem sie die Übertragung des Baurechtes mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Art. 779 ff ZGB).

- 7.2.2 Das Heimfallrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung geleistet wird, bei deren Bemessung das schuldhaft Verhalten der Baurechtsnehmerin als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann.

Können sich die Parteien über die Heimfallsentschädigung nicht einigen, so entscheidet darüber das Schiedsgericht (Ziff. 10.6) endgültig.

Die Übertragung des Baurechtes auf die Baurechtsgeberin erfolgt erst, wenn die Entschädigung bezahlt oder sichergestellt ist (Art. 779 g ZGB).

7.3 Gemeinsame Bestimmungen

- 7.3.1 Auf den Zeitpunkt des Heimfalls hat die Baurechtsnehmerin das Baurechtsareal der Baurechtsgeberin zu übergeben, auch wenn die Frage einer allfälligen Entschädigung noch nicht entschieden ist.
- 7.3.2 Sämtliche Einrichtungen und Mobilien, welche nicht Bestandteil der Baurechtsbauten sind, verbleiben im Eigentum der Baurechtsnehmerin. Sie ist verpflichtet, diese auf den Zeitpunkt des Heimfalls in eigenen Kosten zu entfernen.

7.3.3 Die Baurechtsgeberin ist befugt, die Heimfallentschädigung mit im Zusammenhang mit dem Baurechtsverhältnis stehenden Ansprüchen gegen die Baurechtsnehmerin zu verrechnen.

8. Vorkaufsrecht

- 8.1 Die gesetzlichen Vorkaufsrechte:
- der Baurechtsgeberin am Baurecht (inkl. Miteigentumsanteilen und Stockwerkeinheiten) und
 - der Baurechtsnehmerin am baurechtsbelasteten Grundstück

bleiben bestehen.

8.2 Der Übernahmepreis im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Baurechtsnehmerin am baurechtsbelasteten Grundstück beträgt den mit dem Dritten vereinbarten Kaufpreis.

8.3 Der Übernahmepreis im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Baurechtsgeberin am Baurecht beträgt den mit dem Dritten vereinbarten Kaufpreis.

9. Weitere Vertragsbestimmungen

9.1 Gewährleistung

9.1.1 Die Gewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin für rechtliche und körperliche Mängel wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben.

Die Parteien erklären hiermit, die Tragweite und Bedeutung dieser Vereinbarung zu kennen, nachdem die Urkundsperson sie auf die Rechtswirkungen derselben hingewiesen hat.

Die Überlassung des baurechtsbelasteten Grundstückes erfolgt in dem den Parteien bekannten, heutigen Zustand und ohne jegliche Gewähr für die Eignung als Baugrund.

9.1.2 Die Baurechtsgeberin sichert der Baurechtsnehmerin zu, dass ihr keine verdeckten Mängel betreffend des baurechtsbelasteten Grundstückes bekannt sind und dass dieses Grundstück nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Schwyz eingetragen ist.

9.2 Umweltrisiken

9.2.1 Altlasten

Die Baurechtsgeberin sichert der Baurechtsnehmerin im Sinne von Art. 197 OR zu, dass ihr bezüglich des Verkaufsobjektes keine belasteten Standorte, insbesondere keine Altlasten im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung, bekannt sind. Der Standort ist nicht im Kataster der belasteten Standorte des VBS verzeichnet.

Die Belastungssituation auf dem baurechtsbelasteten Grundstück wurde durch die Friedli Partner AG mit der Historischen Untersuchung im Bericht vom 22. Dezember 2010 dokumentiert.

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass sie von der Baurechtsgeberin über die Belastungssituation auf dem baurechtsbelasteten Grundstück informiert worden und im Besitz der folgenden Berichte ist:

- Historische Untersuchung Friedli Partner AG vom 22. Dezember 2010;
- Korreferat magma ag vom 1. Juli 2011;
- Stellungnahme Generalsekretariat VBS vom 4. Juli 2011

Diese Unterlagen bilden nicht Bestandteil dieses Baurechtsvertrages.

Gemäss diesen Unterlagen handelt es sich beim baurechtsbelasteten Grundstück im heutigen Zustand um einen nicht belasteten Standort.

Vor der Arealrückgabe hat die Baurechtsnehmerin auf Verlangen der Baurechtsgeberin und

Grundeigentümerin auf eigene Kosten den Nachweis zu erbringen, dass das baurechtsbelastete Grundstück nicht belastet ist bzw. von diesem keine Belastungen auf andere Grundstücke ausgehen.

Für Schäden und Wertminderungen wegen Verunreinigungen jeglicher Art, die während der Dauer des Baurechtes entstanden sind, haftet im internen Verhältnis ausschliesslich die Baurechtsnehmerin, auch nach Ablauf der Baurechtsdauer.

9.2.2 Radon

Das baurechtsbelastete Grundstück befindet sich in einer Gemeinde mit geringem Radonrisiko. Es bestehen jedoch keine Messungen bezüglich des baurechtsbelasteten Grundstückes. Die Baurechtsnehmerin verzichtet auf weitere vertragliche Regelungen und erklärt sich bereit, sämtliche Kosten für allfällige Massnahmen bezüglich Radon selbst zu tragen.

9.3 Verhältnis gegenüber Dritten

9.3.1 Die Baurechtsnehmerin übernimmt mit Übergang von Nutzen und Gefahr in Vertretung der Baurechtsgeberin und Grundeigentümerin alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art. Insbesondere hat sie für die Grundeigentümerin gemäss den Bestimmungen der eidgenössischen Zivilprozessordnung über die Streitverkündung und Intervention sämtliche allfälligen Prozesse über derartige Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten durchzuführen und, sofern solche Ansprüche gegen die Grundeigentümerin ganz oder teilweise gutgeheissen werden, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen, damit die Grundeigentümerin durch solche Prozesse in keiner Weise beschwert wird.

Beide Parteien haben sämtliche Prozesse, Administrativverfahren und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selber anheben und die das Baurecht oder das baurechtsbelastete Grundstück betreffen, der andern Partei anzuzeigen. Diese Anzeige soll der Grundeigentümerin die Möglichkeit zur Intervention, der Baurechtsnehmerin die Möglichkeit zur Übernahme des Prozesses bzw. Verfahrens verschaffen.

9.3.2 Im Falle einer Expropriation ist die Baurechtsgeberin und Grundeigentümerin zu keiner anderen Entschädigung für die vorzeitige Auflösung des Baurechtsvertrages verpflichtet, als zum Erlass des Baurechtszinses für dasjenige Jahr, in welchem die Besitzeseinweisung des Exproprianten erfolgt. Weitergehende Ansprüche hat die Baurechtsnehmerin selbstständig gegenüber dem Exproprianten geltend zu machen. Bei teilweiser Expropriation wird der Baurechtszins im Verhältnis der expropriierten Bodenfläche reduziert.

9.4 Abgabe und Steuern

9.4.1 Die Baurechtsnehmerin trägt alle mit dem Baurecht und den Baurechtsbauten sowie mit deren Betrieb verbundenen Abgaben, Steuern sowie die übrigen öffentlichrechtlichen oder privatrechtlichen Verpflichtungen.

9.4.2 Die Beitragspflicht für die Baurechtsbauten an öffentliche Strassen sowie die Anschluss- und Einkaufspflicht in die Kanalisation und die Abwasserreinigungsanlagen werden von der Baurechtsnehmerin bezahlt.

9.4.3 Steuern und Abgaben, die sich allein auf den baurechtsbelasteten Boden beziehen, trägt die Grundeigentümerin. Der Bund ist von der Liegenschaftssteuerpflicht befreit.

9.5 Marchzählige Abrechnung

Die Parteien behalten sich vor, über Einnahmen und Ausgaben im Zusammenhang mit dem Vertragsobjekt auf den Tag des Übergangs von Nutzen und Gefahr ausserhalb dieses Vertrages eine marchzählige Abrechnung zu erstellen. Die Abrechnung ist der Baurechtsnehmerin zur Prüfung vorzulegen und gilt als anerkannt, wenn sie nicht innert dreissig Tagen nach Zugang schriftlich bestritten wird. Der Saldo der Abrechnung ist innert zehn Tagen nach erfolgter Anerkennung zur Zahlung fällig.

10. Verschiedenes / Schlussbestimmungen

10.1 Änderung der gesetzlichen Bestimmungen

Werden die gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht während der Dauer des Baurechtsvertrages abgeändert, ist dieser Vertrag den neuen Vorschriften sinngemäss anzupassen.

10.2 Vertragsanpassungen

Die Parteien verpflichten sich, nach Fertigstellung des Bauprojektes zu einer Bereinigung von geringfügig abweichenden Dienstbarkeitsflächen Hand zu bieten.

10.3 Baubewilligungen

Die Baurechtsgeberin und Grundeigentümerin bietet Hand, die Baurechtsnehmerin zu unterstützen, soweit diese bezüglich den gemäss diesem Vertrag zu realisierenden Einrichtungen Bewilligungen benötigt und keine Ausnahmebewilligungen erforderlich sind.

10.4 Zessionsklausel

Es steht der Baurechtsnehmerin frei, an ihrer Stelle eine Drittpartei in diesen Vertrag eintreten zu lassen. Ziff. 5.3 ff. finden diesfalls sinngemäss Anwendung.

10.5 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. Die Vertragsparteien werden in einem solchen Fall eine Vereinbarung treffen, welche die betreffenden Bestimmungen durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt. Dies gilt sinngemäss, wenn der Vertrag eine Lücke enthält.

10.6 Schiedsklausel

10.6.1 Die Parteien vereinbaren hiermit, dass sämtliche sich aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ergebenden Auseinandersetzungen, einschliesslich Streitigkeiten über die Gültigkeit, Rechtswirksamkeit, Abänderung oder Auflösung dieses Vertrages oder sich aus diesem Vertrag direkt oder indirekt ergebenden Rechtsverhältnisse oder Rechtswirkungen wie auch über die Kostentragung im Falle eines Schiedsverfahrens durch das Schiedsgericht der Schweizer Immobilienwirtschaft (SVI-Schiedsgericht) bzw. dessen Nachfolgeorganisation entschieden werden.

10.6.2 Unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte wendet das Schiedsgericht zur Beurteilung der Auseinandersetzung die Schiedsgerichtsordnung der Schweizer Immobilienwirtschaft vom 01.01.2011 an.

Die Parteien erklären ausdrücklich, dass ihnen diese Schiedsgerichtsordnung im Detail bekannt ist. Sie bildet nicht integrierender Bestandteil dieser Urkunde.

10.6.3 Vorbehältlich einer anderen Parteivereinbarung ist bis zu einem Streitwert von Fr. 100'000.— ein Einerschiedsgericht, bei höherem Streitwert ein Dreierschiedsgericht zuständig.

10.6.4 Das Schiedsgericht entscheidet endgültig.

10.7 Versicherungen

Die Baurechtsnehmerin hat die Bauten und Anlagen auf eigene Kosten angemessen zu versichern; zudem hat die Baurechtsnehmerin eine angemessene Haftpflichtversicherung als Werkeigentümerin abzuschliessen.

10.8 Miet- und Pachtverträge

Die Baurechtsgeberin bestätigt hiermit, dass das baurechtsbelastete Grundstück inkl. Bauten miet- und pachtvertragsfrei auf die Baurechtsnehmerin übertragen wird.

Die Baurechtsnehmerin hat indessen Kenntnis davon, dass allfällige über das baurechtsbelastete Grundstück bestehende Miet- und Pachtverhältnisse von Gesetzes wegen, mit Zinsgenuss ab Antrittstag, auf sie übergehen würden (Art. 261 Abs. 1 OR bzw. Art. 290 OR).

10.9 Mitteilungen

10.9.1 Mitteilungen, welche diesen Vertrag betreffen, sind schriftlich per Post und/oder Telefax an die nachstehenden Adressen zu richten.

Baurechtsgeberin und Grundeigentümerin:
armasuisse Immobilien
Blumenbergstrasse 39, 3003 Bern

Baurechtsnehmerin:
Gemeinde Freienbach
Unterdorfstrasse 9, 8808 Pfäffikon

10.9.2 Im Falle einer Adressänderung sind Mitteilungen an die bisherige Adresse solange gültig, bis der anderen Partei die neue Adresse schriftlich per Post und/oder Telefax mitgeteilt worden ist.

10.10 Kosten

Die Kosten dieses Vertrages (Notariat- und Grundbuchgebühren) sowie allfälliger Änderungen und Ergänzungen desselben gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

10.11 Genehmigungsvorbehalt

10.11.1 Dieser Vertrag wird unter Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständige Stelle der Schweizerischen Eidgenossenschaft abgeschlossen.

10.11.2 Dieser Vertrag wird unter Vorbehalt der Zustimmung der Stimmbürgerschaft der Gemeinde Freienbach anlässlich der Urnenabstimmung abgeschlossen. Sollte eine solche Zustimmung bis zum 30. September 2012 nicht vorliegen, fällt dieser Vertrag ohne weiteres dahin.

10.12 Überbindung von obligatorischen Verpflichtungen

Die in dieser Urkunde begründeten obligatorischen Verpflichtungen sind von den Parteien – mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle – einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, zusammen mit der Pflicht zur Weiterüberbindung an sämtliche Rechtsnachfolger.

11. Obligatorische Vereinbarung betr. Umzonung des baurechtsbelasteten Grundstückes Grundbuch Freienbach Kat.-Nr. 1111

Die Schweizerische Eidgenossenschaft und die Gemeinde Freienbach als heutige Vertragsparteien vereinbaren folgende obligatorische Vereinbarung im Hinblick auf eine eventuelle Umzonung des baurechtsbelasteten Grundstückes.

Die heutigen Vertragsparteien erklären, dass die Aufnahme dieser Vereinbarung in dieser Urkunde ausdrücklich ihr Wunsch sei, obwohl nach Ansicht der Urkundsperson die Geltendmachung der Forderung ausserhalb des Baurechtes zu erfolgen hat.

In diesem Sinne hat bei einer Veräusserung des Baurechtes durch die Gemeinde Freienbach ausdrücklich keine Übertragung dieser obligatorischen Vereinbarung auf den Erwerber des Baurechtes zu erfolgen. Die Baurechtsgeberin ist mit dieser Nichtübertragung einverstanden.

Vereinbarung

- Das Grundstück Grundbuch Freienbach Kat.-Nr. 1111 liegt heute gemäss Zonenplan der Gemeinde Freienbach in der Bauzone «Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse (WG4)». Die Parteien legen für die Berechnung des Landwertes in dieser Bauzone den Betrag von Fr. 1'300.–/m² fest.
- Für den Fall, dass das Grundstück Kat.-Nr. 1111 in eine andere Zone eingeteilt wird, so hat die Gemeinde Freienbach als für die Umzonung zuständige Behörde den Minderwert ohne Aufforderung der Grundeigentümerin zu überweisen. Der Minderwert berechnet sich bei einer Umzonung in die Zone öffentliche Bauten und Anlagen aus dem aktuellen Landwert WG4 abzüglich Landwert Zone öffentliche Bauten und Anlagen, multipliziert mit der Fläche ((Fr. 1300.– - Fr. 300.–) x 4951 m²).
- Zum Zeitpunkt der Rückzonung kann der Landwert auf Verlangen eines Vertragspartners aufgrund einer Verkehrswertschätzung der Güterschätzungskommission des Kantons Schwyz überprüft und allenfalls neu festgelegt werden.

Wollerau, 18. Oktober 2011

Schweizerische Eidgenossenschaft

Der Bevollmächtigte:
sig. T. Knecht

Gemeinderat Freienbach

Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:
sig. K. Zurbuchen sig. A. Steinegger