

VERORDNUNG

über die Abgabe von Bauland

der

GENOSSAME WANGEN

Im Gebiet

MARIAHÖFLI

VERORDNUNG
über die Abgabe von Bauland
erlassen gestützt auf § 9 f. der Statuten

I. Geltungsbereich

§ 1

Diese Verordnung findet Anwendung bei der Abgabe von im Eigentum der Genossame Wangen befindlichen Bauland in der Gewerbezone 3 Mariahöfli bezüglich Grundstück GB Nr. 345 mit 9'364 m².

II. Delegation

§ 2

Die Genossengemeinde ermächtigt mit dieser Verordnung den Genossenrat, Bauland an Genossensbürgerinnen und Genossenbürger sowie an Nichtgenossen nach Massgabe der folgenden Bestimmungen abzugeben.

III. Bauland Mariahöfli

§ 3

Das im Gebiet Mariahöfli gelegene Bauland wird ausschliesslich im Baurecht (Art. 779 ff. ZGB) abgegeben.

Anfallender Humus ist auf Verlangen der Genossame entschädigungslos abzutreten.

Das Grundstück ist mit einem Rückbaurevers des ASTRA belegt.

Die Bauten sind auf Verlangen der Genossame an das Fernwärmenetz der Genossame anzuschliessen.

Das Bauland in der Gewerbezone 3 Mariahöfli ist bereits groberschlossen. Die Feinerschliessung ist Sache des Bauberechtigten und erfolgt auf dessen Kosten.

IV. Allgemeine Bestimmungen

A) Gesuchstellung und Reihenfolge der Abgabe von Bauland

§ 4

Wer von der Genossame Wangen Bauland im Baurecht erwerben will, hat der Genossame Wangen zuhanden des Genossenrates eingeschrieben ein schriftliches Gesuch einzureichen.

§ 5

Reichen zwei oder mehrere Genossenbürger für das gleiche Bauland ein Gesuch um Erwerb ein, erhält derjenige Genossenbürger den Vorrang, der sein Gesuch zuerst (Datum des Poststempels) eingereicht hat. Sofern zwei oder mehrere Genossenbürger gleichzeitig ein Erwerbsgesuch stellen, entscheidet das Los definitiv und verbindlich über die Zuteilung des Baulandes.

§ 6

Reicht ein Genossenbürger und ein Nichtgenossenbürger für das gleiche Bauland gleichzeitig ein Erwerbsgesuch ein, erhält der Genossenbürger den Vorzug.

§ 7

Unter Berücksichtigung von § 5 und § 6 gilt bis längstens 30.06.2021 zusätzlich folgende Rangordnung zum Erwerb des Baurechts:

1. An Genossenbürger, der die ganze Parzelle nimmt
2. An Genossenbürger, der nur einen Teil der Parzelle nimmt
3. An Nichtgenossenbürger, der die ganze Parzelle nimmt
4. An Nichtgenossenbürger, der nur einen Teil der Parzelle nimmt

Damit die vorstehende Rangordnung zur Anwendung kommt, muss ein Erwerbsgesuch bis spätestens 30.06.2021 (Datum des Poststempels) beim Genossenrat eingereicht werden. Betreffend später eingereichte Erwerbsgesuche entscheidet der Genossenrat frei über die Abgabe des Baulandes im Baurecht.

Die Abgabe im Baurecht erfolgt erst, wenn die gesamte Parzelle GB 345 mit 9'364 m² an einen einzelnen oder an mehrere Baurechtsinteressenten zusammen abgegeben werden kann.

B) Abgabe im Baurecht

§ 8

Die Dauer des Baurechtes beträgt 49 Jahre. Der Baurechtsnehmer kann einmalig eine Verlängerung des Baurechts um 25 Jahre verlangen.

§ 9

Der Baurechtszins beträgt für die nicht vom Rückbaurevers des ASTRA betroffenen 7'364 m² Bauland mindestens Fr. 24.- pro Jahr und Quadratmeter.

Der Baurechtszins beträgt für die mit einem Rückbaurevers des ASTRA betroffenen 2'000 m² Bauland mindestens Fr. 20.- pro Jahr und Quadratmeter.

Falls der Rückbaurevers des ASTRA aufgehoben wird, gilt für diese 2'000 m² ab dem Zeitpunkt der Aufhebung des Rückbaurevers der gleiche Preis wie bei den restlichen 7'364 m².

Wird die vom Rückbaurevers des ASTRA betroffene Baurechtsfläche oder ein Teil davon zum Ausbau der Autobahn/Nationalstrasse benötigt, reduziert sich der Baurechtszins nach Massgabe der entfallenden Fläche.

§ 10

Der Baurechtszins ist alle Jahre dem Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen (Indexierung). Der Baurechtszins ist ferner sicherzustellen durch eine Grundpfandverschreibung im 1. Rang in der Höhe von 3 Jahreszinsen. Die Heimfallsentschädigung beim ordentlichen Heimfall beträgt 60% des dannzumaligen Verkehrswertes (unter Abzug des Bodenwertes). Der Verkehrswert ist durch die kantonale Schätzungskommission für Enteignung festzulegen. Falls sich die kantonale Schätzungskommission für Enteignung als nicht zuständig bezeichnet, ist ein Schätzer durch das Bezirksgericht March einzusetzen.

§ 11

Der Bauberechtigte hat die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes, der Vermessung und Vermarchung zu bezahlen.

C) Baubeginn / Rückübertragungsrecht

§ 12

Das Objekt ist in längstens 4 Jahren nach Übertragung des Baurechts bezugsbereit fertig zu stellen. Dabei müssen mindestens 50 % der bebaubaren Baurechtsfläche jeder Baurechtsparzelle überbaut sein.

Wird gegen ein Bauvorhaben öffentlich- und/oder privatrechtliche Einsprache erhoben, so stehen die Fristen gemäss Abs. 1 ab dem Zeitpunkt der Rechtshängigkeit der Einsprache bis zum rechtskräftigen Abschluss des Einspracheverfahrens still.

§ 13

Wird die Frist gemäss § 12 nicht eingehalten oder wird von der Behörde rechtskräftig die Baubewilligung verweigert, ist die Genossame Wangen berechtigt, das Baurecht auf sich selbst zurück zu übertragen.

Im Falle der Abgabe des Grundstückes im Baurecht gelten die bis zum Zeitpunkt der Rückübertragung vom Bauberechtigten bezahlten Baurechtszinsen als bezahlt. Eine Rückerstattung dieser Baurechtszinsen durch die Genossame Wangen ist ausgeschlossen. Ferner hat der Bauberechtigte sämtliche im Zusammenhang mit der Rückgabe des Baurechts entstehenden Kosten (Notariatskosten, etc.) zu übernehmen.

§ 14

Macht die Genossame Wangen vom Recht auf Rückübertragung des Baurechts gemäss § 13 Abs. 1 Gebrauch und hat der Bauberechtigte bereits bauliche Massnahmen getroffen, so hat er diese auf das Datum der Rückübertragung in das Eigentum der Genossame Wangen auf eigene Kosten zu entfernen, sofern dies der Genossenrat beschliesst. Beschliesst der Genossenrat nicht, dass der Bauberechtigte die von ihm bereits getroffenen baulichen Massnahmen zu entfernen hat, so fallen die vom Bauberechtigten bereits getroffenen baulichen Massnahmen entschädigungslos in das Eigentum der Genossame. Allfällige weitere Investitionen des Bauberechtigten sind von der Genossame Wangen ebenfalls nicht zu entschädigen.

§ 15

Der Genossenrat ist beauftragt, vom Recht auf Rückübertragung des Baurechts in jedem Fall Gebrauch zu machen, wenn die Bestimmungen von § 12 dieser Verordnung vom Bauberechtigten nicht eingehalten werden. Die Genossenversammlung erteilt hiermit dem Genossenrat Prozessvollmacht, sofern die Rückübertragung des Baurechts gerichtlich durchgesetzt werden muss.

§ 16

Das Recht auf Rückübertragung des Baurechts ist öffentlich zu beurkunden und im Grundbuch für die Dauer von 10 Jahren vorzumerken.

D) Gültigkeitsdauer

Diese Verordnung wurde durch die Genossengemeinde am 6. November 2020 genehmigt und tritt mit diesem Datum in Kraft.

Wangen, den 6. November 2020

GENOSSAME WANGEN

Der Genossenpräsident:

Heinz Schättin-Landolt

Der Genossenschreiber:

Hansjörg Hüppin-Horat