



Ausserordentliche Gemeindeversammlung

Freitag, 27. Juni 2025, um 20.00 Uhr
im Mehrzweckgebäude

INHALTSVERZEICHNIS

EINLADUNG ZUR AUSSERORDENTLICHEN GEMEINDEVERSAMMLUNG / TRAKTANDEN	1
TRAKTANDUM 1	
Wahl der Stimmzählerinnen und Stimmzähler	2
TRAKTANDUM 2	
Beschlussfassung über eine Ausgabenbewilligung von CHF 1'207'000 für die Bahnhofsentwicklung Reichenburg	2
TRAKTANDUM 3	
Beschlussfassung über eine Ausgabenbewilligung von CHF 3'310'880 für den Erwerb der Liegenschaft Halder, KTN 176 und KTN 104, Reichenburg	6

EINLADUNG ZUR AUSSERORDENTLICHEN GEMEINDEVERSAMMLUNG / TRAKTANDEN

Der Gemeinderat Reichenburg lädt Sie freundlich zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom **Freitag, 27. Juni 2025**, um 20.00 Uhr in der Mehrzweckhalle, Kanzleiweg 3, ein.

TRAKTANDEN

1. Wahl der Stimmzählerinnen und Stimmzähler

Traktanden, welche der Urnenabstimmung vom 28. September 2025 unterliegen:

2. Beschlussfassung über eine Ausgabenbewilligung von CHF 1'207'000 für die Bahnhofsentwicklung Reichenburg

3. Beschlussfassung über eine Ausgabenbewilligung von CHF 3'310'880 für den Erwerb der Liegenschaft Halder, KTN 176 und KTN 104, Reichenburg

Anschliessend Verlosung Tickets Eidg. Schwing- und Älplerfest (ESAF) 2025 Glarnerland+ und Apéro.

Die Botschaft mit den Anträgen und der Berichterstattung wird an alle Haushaltungen verteilt. Weitere Exemplare können bei der Gemeindekanzlei bezogen werden. Ebenfalls ist sie auf der Webseite www.reichenburg.ch elektronisch abrufbar.



Die Stimmberechtigten sind eingeladen, an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung teilzunehmen.

Reichenburg, im Juni 2025

Gemeinde Reichenburg
Gemeinderat

Armin Kistler
Gemeindepräsident

Hansueli Hüberli
Gemeindeschreiber

TRAKTANDEN 1 UND 2

TRAKTANDUM 1

Wahl der Stimmzählerinnen und Stimmzähler

TRAKTANDUM 2

BESCHLUSSFASSUNG ÜBER EINE AUSGABEN-BEWILLIGUNG VON CHF 1'207'000 FÜR DIE BAHNHOFSENTWICKLUNG REICHENBURG

KURZ-ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde beabsichtigt, das Bahnhofsareal attraktiver und barrierefrei zu gestalten. Zudem soll es zukunftsorientiert ausgebaut werden, um den künftig häufiger verkehrenden Zug- und Buslinien, die den Bahnhof Reichenburg anfahren, gerecht zu werden. Die Umsetzung dieses Vorhabens ist spätestens bis zum geplanten Halt der S2 in Reichenburg im Jahr 2028 vorgesehen.

A. DIE ABSTIMMUNGSFRAGE LAUTET

Wollen Sie der Ausgabenbewilligung in der Höhe von CHF 1'207'000 für die «Bahnhofsentwicklung Reichenburg» zustimmen?

B. AUSGANGSLAGE

Ab dem Jahr 2028 wird der Bahnhof Reichenburg wieder vermehrt von Zügen angefahren, was seine regionale Bedeutung erhöht. Allerdings ist das heutige Erscheinungsbild des Bahnhofsareals aufgrund mangelnder Integration der Gebäude nicht besonders einladend. Die Aufenthaltsqualität am Bahnhof lässt zu wünschen übrig, und es gibt Defizite, die behoben werden sollten. Einige Massnahmen, wie der barrierefreie Zugang zum Bahnhof, liegen nicht im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde. Infrastrukturanpassungen im Bereich des Busverkehrs hingegen schon. Derzeit besteht keine geeignete Verbindung zwischen den verschiedenen Verkehrsmitteln. Die Bushaltestelle ist nicht barrierefrei, das Parken ist unorganisiert und es fehlen klare Fuss- und Radwege sowie eine moderne Fahrradabstellanlage.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat beschlossen, das Bahnhofsareal attraktiver zu gestalten. Neben einer klareren Gestaltung der Bus-, Fussgänger- und Radwege soll die Bushaltestelle einerseits ausgebaut und um zwei Halteketten erweitert und andererseits behindertengerecht ausgebaut werden. Um die verschiedenen Buslinien gewährleisten zu können, ist eine Wendemöglichkeit beim Bahnhofsplatz notwendig. Die Parkplätze sollen neu angeordnet und mit einer durchlässigen Oberfläche versehen werden. Die Zufahrt zu den Parkplätzen erfolgt über eine festgelegte Zu- und Wegfahrt und soll aus sicherheitstechnischen Gründen nicht mehr auf der ganzen Länge der Bahnhofstrasse möglich sein. Durch

Bepflanzungen und Grünflächen soll der Bereich um den Bahnhof angenehmer und einladender gestaltet werden.

Das Ziel ist es, das Bahnhofsareal bis zum geplanten Zeitpunkt des S2-Halts im Jahr 2028 aufzuwerten. Dabei wird auch der Busbahnhof Reichenburg künftig an Bedeutung gewinnen, da die Busse ab 2028 aus allen Richtungen (Untermarch, Glarus Nord und neu Benken) anfahren. Bis dahin soll der Bevölkerung eine zeitgemässe Infrastruktur zur Verfügung stehen. Durch Verbesserungen im Bereich Bus- und Zugverkehr ist auch eine Verlagerung des Verkehrsaufkommens zugunsten des öffentlichen Verkehrs zu erwarten. Eine zeitgemässe Infrastruktur mit hoher Aufenthaltsqualität und barrierefreiem Zugang bildet die Grundlage dazu.

C. PROJEKTBESCHRIEB

Seit dem Fahrplanwechsel im Dezember 2023 wird der Bahnhof Reichenburg von drei Buslinien (Linien 513, 522, 525) bedient. Dies führte dazu, dass gleichzeitig zwei Busse ankommen und einen Halteplatz beanspruchen. Dank der Zustimmung der Grundeigentümerin SBB ist es aus der Not gelungen, vorübergehend eine zweite Bushaltestelle zu markieren. Der Bahnhof Reichenburg gewinnt zunehmend an Bedeutung als regionale Mobilitätsdrehscheibe, was auch Anpassungen an der Infrastruktur erforderlich macht. Ab dem Jahr 2028 ist gar eine weitere Buslinie in Richtung Benken geplant.

Die aktuelle Planung sieht drei überdachte Bushaltekanten vor. Aufgrund der engen Platzverhältnisse vor Ort wird eine Haltestelle so angeordnet, dass diese von beiden Seiten angefahren werden kann. Dies ist aufgrund der unterschiedlichen Taktzeiten möglich und erfolgt in Koordination mit dem kantonalen Amt für öffentlichen Verkehr. Hindernisfreie Haltestellenkanten haben für einen autonomen Einstieg von handicapierten Personen eine Höhe von 22 cm aufzuweisen. Diese Höhe kann von den Bussen jedoch nicht überwacht werden, was die Anfahrt an die Haltekannte sehr anspruchsvoll gestaltet. Insbesondere bei den vorliegenden engen Platzverhältnissen. Trotz dieser erschwerten Ausgangslage ist es gelungen, die erforderlichen Schleppkurven nachzuweisen. Für die Wegfahrt der Busse muss das Trottoir entlang der Bahnhofstrasse im Bereich der Parzelle KTN 1408 etwas angepasst werden. Unmittelbar vor dem Bahnhofsgebäude und dem angrenzenden Güterschuppen ist keine Haltestellenkante vorgesehen, da diese Gebäude weiterhin genutzt werden. Für eine sichere Fussgängerführung

TRAKTANDUM 2

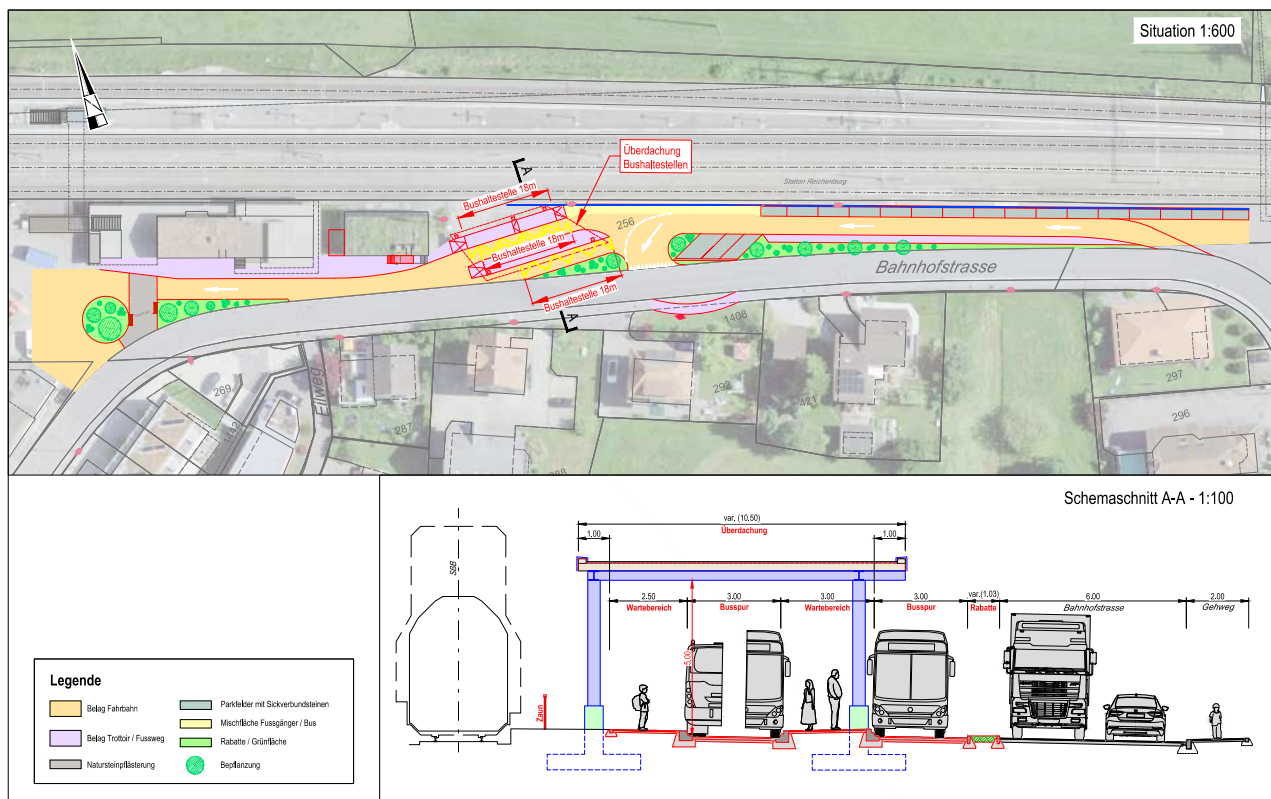
ist die Ausgestaltung eines neuen Trottoirs respektive ein Fussgängerbereich von den Bushaltekanten zur Personenunterführung vorgesehen. Der Platz vor dem Bahnhofsgebäude wird als Wendemöglichkeit für die Busse (u.a. auch Gelenkbusse) benötigt. Dazu ist auch eine Teilfläche der Parzelle KTN 268 notwendig, welche voraussichtlich zu erwerben ist. Für die Realisierung des Wendeplatzes müssen sämtliche Parkplätze vor dem Bahnhofsgebäude aufgehoben werden. Als Ersatz sollen neue Parkplätze östlich der neuen Bushaltestelle geschaffen werden. Um die Sicherheit entlang der Bahnhofstrasse zu gewährleisten ist lediglich eine Zu- und Wegfahrt für die Parkplätze vorgesehen. Die Platzverhältnisse lassen in diesem Bereich nur Längsparkfelder zu. Die Ausgestaltung der Längsparkfelder erfolgt nach Standards der SBB und wird voraussichtlich mit einer wasserdurchlässigen Verbundsteinpflasterung ausgeführt.

Um die Buspassagiere vor Witterung zu schützen, ist eine gemeinsame Überdachung der drei Haltekanten vorgesehen. Die genaue Ausgestaltung und Materialisierung der Überdachung ist im aktuellen Projektstand noch nicht festgelegt. Eine Begrünung der Überdachung ist denkbar, da dies Lebensräume für Insekten schafft und die Hitzeentwicklung im Sommer mindert. Dies hätte auch Vorteile für die Oberflächenentwässerung.

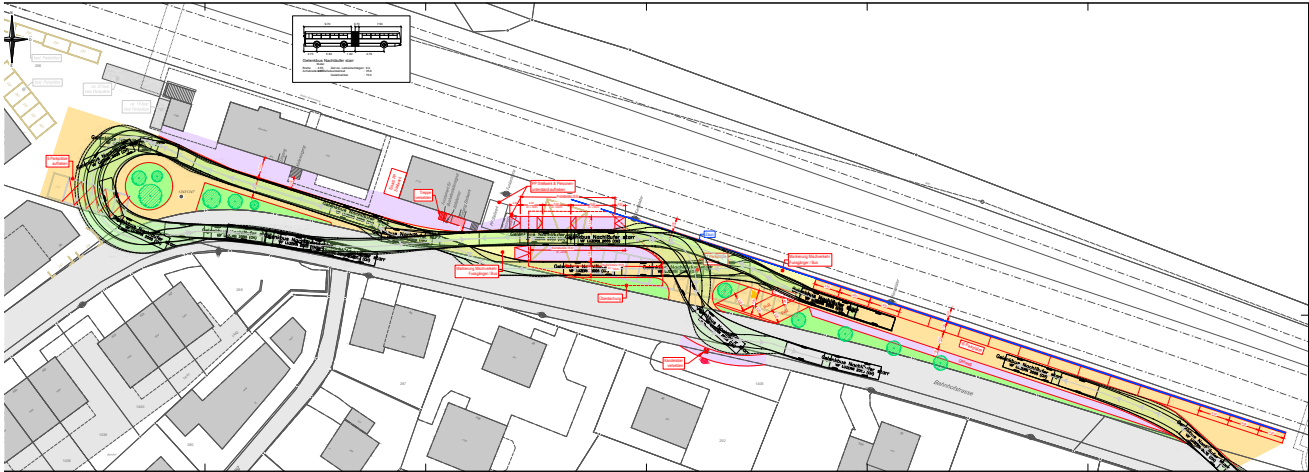
Die Rampe für die Personenunterführung sowie die neuen Fahrradabstellplätze sind auf ausdrücklichen Wunsch der Schweizerischen Bundesbahnen SBB nicht Projektbestandteil. Derzeit erarbeitet die SBB eine Studie zur Barrierefreiheit des Zugangs zu den Gleisen. Bis zum Zeitpunkt der Umsetzung dürfte die Studie abgeschlossen und somit auch der Standort der Fahrradabstellanlage bekannt sein, sodass die Anlage noch in die Ausführungsplanung einfließen kann. Es ist zu erwarten, dass die neue Fahrradabstellanlage in unmittelbarer Nähe des heutigen Standorts errichtet wird.

Die ansteigenden Temperaturen ziehen Herausforderungen nach sich, denen sich Städte und Gemeinden stellen müssen. Um die öffentlichen Räume besser auf Hitze und Überschwemmungen vorzubereiten, sind natürliche Elemente wie die Schaffung von Retentionsgrünflächen, Baumpflanzungen und die Verbesserung der Luftzirkulation wichtige Lösungsansätze. Diese Ansätze wurden, soweit möglich, in das Projekt integriert und werden im Zuge der Ausführungsplanung noch im Detail geprüft. Derzeit sind die Flächen beim Bahnhof fast ausschliesslich mit Asphalt versiegelt, wodurch das Bahnhofsareal insbesondere im Sommer zu einer spürbaren Wärmeinsel geworden ist.

D. PLANGRUNDLAGEN



TRAKTANDUM 2



E. VORABKLÄRUNGEN SBB, AMT FÜR RAUM-ENTWICKLUNG, POSTAUTO AG

Bei Erarbeitung der Vorlage fand stets der Dialog mit den involvierten Parteien Schweizerische Bundesbahnen SBB, Postauto AG und Amt für öffentlicher Verkehr des Kantons Schwyz statt. Zusätzlich wurde die Vorlage dem Amt für Raumentwicklung in Form einer offiziellen Vorabklärung zugestellt, an der sich sämtliche Ämter beteiligen konnten.

- Das Amt für Raumentwicklung äusserte sich positiv in seinem Schreiben vom 22. März 2024. Die Bahnhofsentwicklung ist mit dem kantonalen Richtplan vereinbar.
- Die Schweizerischen Bundesbahnen SBB äusserten sich positiv in ihrem Schreiben vom 14. März 2024 und stimmten der Bahnhofsentwicklung unter Bedingungen und Auflagen zu.
- Die Postauto AG war an der Projektentwicklung beteiligt. Ihre Anliegen und Bedürfnisse flossen in die Vorlage ein.

F. KOSTEN

Kostenzusammenzug

Kostenstand September 2024, inkl. MwSt. / +- 25%

0 Bauhauptarbeiten:	CHF	685'000
1 Baunebenarbeiten	CHF	310'000
2 Dienstleistungen	CHF	180'000
3 Landerwerb/Entschädigungen/Gebühren	CHF	32'000
Total	CHF	1'207'000

G. FINANZIERUNG

Die Finanzierung richtet sich nach dem kantonalen Finanzhaushaltsgesetz für die Bezirke und Gemeinden FHG-BG bzw. deren Verordnung FHV-BG nach den anzuwendenden Abschreibungssätzen gemäss Anhang II. Bei Strassenanlagen und Gebäuden wird von einer Nutzungsdauer von 25 Jahren ausgegangen, wodurch ein jährlicher Abschreibungssatz von 4% resultiert.

Gestützt auf das Bundesgesetz über den Fond für die Nationalstrassen und den Agglomerationsverkehr beteiligt sich der Bund an der Finanzierung von Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur in beitragsberechtigten Städten und Agglomerationen. Die Gemeinde Reichenburg ist seit 2019 Mitgliedgemeinde der Agglomeration Obersee. Die Gemeinde Reichenburg hat vier Massnahmen innerhalb des Agglomerationsprogramms der 4. Generation angemeldet, darunter die Massnahme «Bahnhofsentwicklung Reichenburg». Diese Massnahme wird auf Bundesebene unterstützt, wonach mit Bundesbeträgen in der Höhe von mindestens CHF 360'000 zu rechnen ist (Preisstand Oktober 2020). Im Weiteren kann sich der Kanton Schwyz (Kantonsrat) auf Grundlage des Gesetzes über die Förderung des öffentlichen Verkehrs an wichtigen Verkehrsdrehscheiben beteiligen. Voraussetzung ist ein bewilligtes Projekt, denn das Bauvorhaben soll auch ausgeführt werden, falls der Kantonsrat einer Kostenbeteiligung nicht zustimmt. Der Beitrag bemisst in der Regel 40% der Nettokosten (CHF 338'800). Falls der Kantonsrat einer Kostenbeteiligung zustimmt, müsste die Gemeinde Reichenburg noch Restkosten von CHF 508'200 tragen.

TRAKTANDUM 3

TRAKTANDUM 3

BESCHLUSSFASSUNG ÜBER EINE AUSGABENBEWILLIGUNG VON CHF 3'310'880 FÜR DEN ERWERB DER LIEGENSCHAFT HALDER, KTN 176 UND KTN 104, REICHENBURG

KURZ-ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Reichenburg beabsichtigt den Erwerb der Liegenschaft Halder in Reichenburg (KTN 176 und 104). Die Parzelle umfasst eine Gesamtfläche von 20'568 m². Sie liegt seit dem vom Stimmvolk am 3. März 2024 bewilligten, und vom Regierungsrat am 25. Juni 2024 genehmigten «Teilzonenplan Halder» in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Mit dem Erwerb des Grundstücks kann sich die Gemeinde Reichenburg die Landreserven sichern, um die für die Schule Reichenburg in den kommenden 4–5 Jahren dringend benötigten Anlagen zu realisieren. Mittel- und langfristig betrachtet sichert sich die Gemeinde Reichenburg mit dem Landerwerb Grundeigentum für die öffentliche Aufgabenerfüllung künftiger Generationen. Der Kaufpreis liegt bei CHF 3'290'880 und die Kaufnebenkosten werden mit rund CHF 20'000 voranschlagt. Für den Erwerb der Liegenschaft wird eine Ausgabenbewilligung von CHF 3'310'880 beantragt.

A. DIE ABSTIMMUNGSFRAGE LAUTET

Wollen Sie der Ausgabenbewilligung von CHF 3'310'880 für den Kauf der Liegenschaft Halder, Reichenburg (KTN 176 und 104), zustimmen?

B. AUSGANGSLAGE

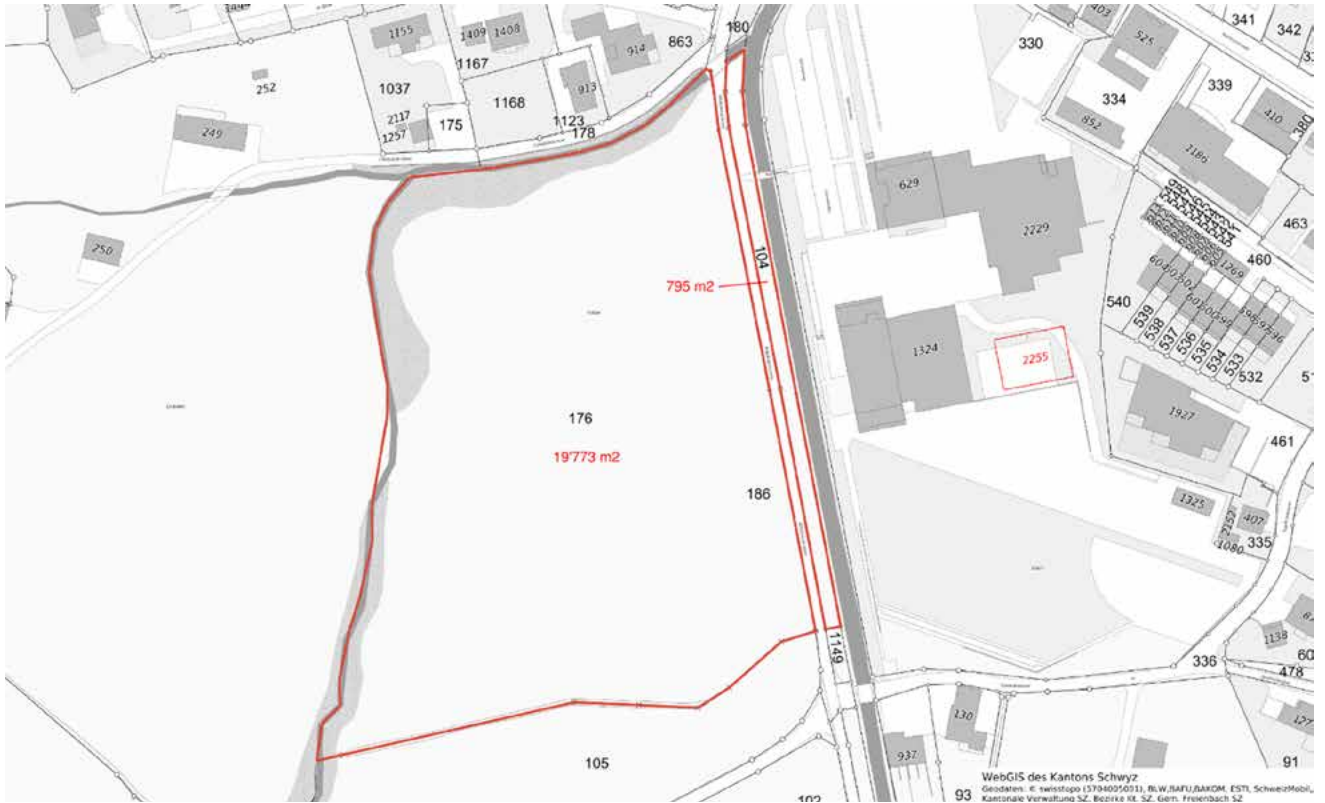
1. Die Gemeinde Reichenburg ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen. Damit ist die Nachfrage nach Schulräumen, Freizeitangeboten und Versammlungsräumlichkeiten deutlich gestiegen. Die gewünschte Entwicklung der Gemeinde wird im «Leitbild 2040» aufgezeigt. Darin wird auch festgehalten, dass die Gemeinde Reichenburg auch in Zukunft eine prosperierende Wohngemeinde sein soll.

Hierfür spielt insbesondere ein attraktives Schul- und Freizeitangebot eine wichtige Rolle, was mit einem entsprechenden Angebot an Infrastrukturen zusammenhängt. In der Liegenschaftsstrategie wird ausserdem der Bedarf an Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen aufgezeigt.

2. In Reichenburg bestehen derzeit die Volksschulstandorte «Burg» und «Am Bach» (inkl. Mehrzweckgebäude). Das Schulhaus am Bach wird derzeit mit einem Erweiterungsneubau mit 4 Klassenzimmern und einem Foyer erweitert, um den akuten Klassenzimmermangel entgegenwirken zu können. Die Sportanlagen der Gemeinde liegen auf dem Areal «Am Bach» und umfassen zwei Einfachturnhallen (die «alte Turnhalle» entspricht nicht den Normen des Bundesamtes für Sport), ein Beachvolleyballfeld (aktuell ausser Betrieb), eine kleine Leichtathletikanlage mit Lauf- und Weitsprungbahnen, einen roten Platz sowie ein Rasenspielfeld.
3. Mit den bestehenden Turnhallen stossen die Vereine in Reichenburg schon heute an die Kapazitätsgrenzen. Auch in den weiteren Gemeinden in der Region sind die Turnhallen an den Abenden ausgebucht. Ausserdem fehlt es in Reichenburg gänzlich an grossen Versammlungsräumlichkeiten. Auch die Schulen werden mit dem erwarteten anhaltenden Wachstum der Schülerzahlen bis zum Schuljahr 2029/2030 die Kapazitäten der Turnhallen für den Schulsport ausschöpfen. Damit besteht ein dringender Ausbaubedarf, um die gesetzlich vorgesehenen Schulsportlektionen auch in Zukunft durchführen zu können.
4. Die Liegenschaft Halder wurde der Gemeinde Reichenburg von der Erbgemeinschaft Meinrad Wilhelm zum Erwerb angeboten. Mit der privaten Verkäuferschaft konnte man sich auf den Kaufpreis von CHF 160 /m², CHF 3'290'880 für beide Parzellen zusammen, einigen. Der Kaufpreis entspricht damit der Verkehrswertschätzung vom 19. November 2024 der Steuerverwaltung Schwyz.

TRAKTANDUM 3

C. SITUATIONSPLAN HALDER, KTN 176 UND 104



D. KOSTENBERECHNUNG

Kaufpreis	CHF	3'290'880
Kaufnebenkosten	CHF	20'000
Total Erwerbskosten	CHF	<u>3'310'880</u>

Jährlicher Aufwand:

Gemäss Finanzhaushaltsverordnung für die Bezirke und Gemeinden (FHV-BG) werden Grundstücke nicht abgeschrieben. Für den Landerwerb müssen Fremdmittel aufgenommen werden. Somit fallen bis zu einem Bau nur Zinskosten für die Fremdkapitalfinanzierung an. Die jährlichen Zinskosten betragen CHF 49'663 (Annahme 1,5% Zins).

Abschreibung	CHF	0
Verzinsung	CHF	49'663
= Total jährlicher Aufwand	CHF	49'663

Der jährliche Aufwand wurde im Voranschlag in der Finanzplanung bereits berücksichtigt.

E. WÜRDIGUNG UND ABSICHT

1. Um den langfristigen Bedarf der dringend benötigten Schul- und Sportanlagen abdecken zu können sowie die Ziele des Leitbildes und der Liegenschaftsstrategie für Reichenburg zu erfüllen, sind gesamtheitliche Lösungen gefragt, die über den unmittelbar absehbaren Zeithorizont hinausgehen. Lösungen, die einem Flickenteppich gleich-

kommen, werden die Ziele einer attraktiven Wohngemeinde verfehlen und erfordern eine baldige Nachjustierung. Aus diesen Gründen soll in Reichenburg eine Dreifachturnhalle erstellt werden. Damit wird eine ausreichende Sportinfrastruktur für den Schulsport, ein attraktives Angebot für das Vereinsleben sowie ein Versammlungsort realisiert, welche einer Gemeinde mit der Grösse von Reichenburg entspricht. Die «alte Turnhalle», welche die Normen des Bundesamtes für Sport heute nicht mehr erfüllt, kann nach dem Bau der Dreifachturnhalle umgenutzt oder abgerissen und durch Schulräume ersetzt werden. Damit kann das Schulraumangebot in einer nächsten Ausbaustufe auf die künftigen Bedürfnisse angepasst werden.

2. In der Standortevaluation der Liegenschaftsstrategie und der Teilzonenplanung zeigte sich, dass das Areal «Halder» als einziger Standort sämtliche Anforderungen erfüllt. Um den Bau einer Dreifachturnhalle auf dem Areal überhaupt ermöglichen zu können, wurde das Gebiet, welches in der Landwirtschaftszone lag, in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont. Am 3. März 2024 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Reichenburg an der Urne dem «Teilzonenplan Halder» zugestimmt. Der Regierungsrat des Kantons Schwyz hat anschliessend mit Beschluss 509/2024 vom 25. Juni 2024 den Teilzonenplan genehmigt.

TRAKTANDUM 3

3. Mit der Urnenabstimmung vom 3. März 2024 hat sich das Stimmvolk von Reichenburg bereits ein erstes Mal mit grosser Mehrheit zur Notwendigkeit von Schul- und Sportanlagen auf diesem Areal bekannt.

4. FAZIT:

Mit dem Erwerb des Grundstücks Halder kann sich die Gemeinde Reichenburg genügend Landreserven sichern, um die für die Schule Reichenburg dringend benötigten Anlagen zu realisieren. Mit diesen Landreserven kann aber auch der Vision aus dem Leitbild 2040 nachgelebt werden, wonach die Gemeinde Reichenburg ein beliebter Wohn- und Arbeitsort mit hoher Lebensqualität werden soll, mit einem breitgefächerten Angebot an Freizeit- und Sportmöglichkeiten und Schul- und Sportinfrastrukturen für die breite Öffentlichkeit.

ANTRAG DES GEMEINDERATES

1. Für den Erwerb der Liegenschaft Halder (KTN 176 und KTN 104) in der Gemeinde Reichenburg wird eine Ausgabenbewilligung von CHF 3'310'880 genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

BERICHT UND ANTRAG DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Der Rechnungsprüfungskommission wurde die Ausgabenbewilligung «Erwerb der Liegenschaft Halder» durch den Gemeinderat vorgelegt. Die Rechnungsprüfungskommission hat den Text, die Kostenaufstellung und die Folgekosten beurteilt.

Die Rechnungsprüfungskommission hat in Ihrem Auftrag gemäss § 51 des Finanzhaushaltsgesetzes für die Bezirke und Gemeinden (Abs. 1 lit. b) diese Ausgabenbewilligung vor allem aus finanzieller Sicht geprüft.

Wir empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den Antrag des Gemeinderates in vorliegender Form zur Annahme.

Rechnungsprüfungskommission der Gemeinde Reichenburg

Dominik Mettler, Präsident
Eduard Hägi, Protokoll
Patricia Dettling

TRAKTANDUM 3 ECKWERTE AUS DEM KAUFVERTRAG

ECKWERTE AUS DEM KAUFVERTRAG

Der wesentliche Vertragsinhalt für den Erwerb der Liegenschaft Halder, KTN 176 und KTN 104 Reichenburg wird im Rahmen des Sachgeschäfts mit den vorliegenden Eckwerten definiert:

1. Vorbemerkungen:

- 1.1. Die Erben des Josef Meinrad Wilhelm sind im Grundbuch Reichenburg SZ als Eigentümer der Liegenschaften Nr. 176 und Nr. 104 eingetragen.
- 1.2. Mit rechtskräftigem Beschluss Nr. 509/2024 vom 25. Juni 2024 wurde der Teilzonenplan «Halder» genehmigt, womit die Liegenschaften Nr. 176 und Nr. 104 nahezu vollständig der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen wurden.
- 1.3. Die Gemeinde Reichenburg beabsichtigt, die Liegenschaften Nr. 176 und Nr. 104 käuflich zu erwerben, damit sie die für die Bewältigung des erwarteten Wachstums notwendigen öffentlichen Infrastrukturen zur Verfügung stellen kann

2. Vertragsobjekte:

In der Gemeinde Reichenburg SZ

2.1. Liegenschaft Nr. 176

Plan Nr. 3, Halder Info: Bisheriger Eintrag: Nr. 422, 498 kant.

Gesamtfläche 19'773 m², Strasse/Weg [9 m²], Acker/Wiese/Weide [17'938 m²], fliessendes Gewässer [328 m²], übrige bestockte Fläche [1'498 m²] Mutationsnr. 2503, 09.08.2023 Beleg 279R

Hinweis auf Art. 20 Grundbuchverordnung:
Die Angaben der Grundstücksbeschreibung haben keine Grundbuchwirkung.

Anmerkungen

ID 12971 Mitgliedschaft zugunsten von Wuhrkorporation Rütibach, UID CHE-177.745.555 (Öffentl.-rechtl. Körperschaft), mit Sitz in Reichenburg SZ, Reichenburg 10.05.2019 Beleg 110R
07.09.2022 Beleg 653R

ID 13518 Öffentlicher Fussweg Nr. 10 gemäss Strasseninventar der Gemeinde Reichenburg vom 19.08.1921
02.05.2024 Beleg 152R

ID 13579 Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung:
Pflicht zur Mehrwertabgabe: CHF 552'877.20
22.08.2024 Beleg 285R
20.12.2024 Beleg 387R

2.2. Liegenschaft Nr. 104

Plan Nr. 3, Halder

Info: Bisheriger Eintrag: Nr. 683 kant.

Gesamtfläche 795 m², Strasse/Weg [12 m²], übrige befestigte Fläche [171 m²], Acker/Wiese/Weide [605 m²], fliessendes Gewässer (Rütibach) [7 m²]

Mutationsnr. 2503, 09.08.2023 Beleg 279R

Hinweis auf Art. 20 Grundbuchverordnung:

Die Angaben der Grundstücksbeschreibung haben keine Grundbuchwirkung.

Anmerkungen

ID 10913

Mitgliedschaft zugunsten von Wuhrkorporation Rütibach, UID CHE-177.745.555 (Öffentl.-rechtl. Körperschaft), mit Sitz in Reichenburg SZ, Reichenburg
10.05.2019 Beleg 110R

3. Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt

CHF 3'163'680 für das Vertragsobjekt KTN 176
CHF 127'200 für das Vertragsobjekt KTN 104
CHF 3'290'880 Total Kaufpreis

4. Sicherstellung und Pfandtitel:

4.1. Zwecks Sicherstellung der offenen Zahlungen über per total CHF 3'290'880.- übergeben die Vertreter der Käuferschaft der Verkäuferschaft spätestens anlässlich der Vertragsunterzeichnung schriftliche und unwiderrufliche Zahlungsverprechen eines Schweizer Finanzinstitutes.

Die Verkäuferschaft quittiert mit Unterzeichnung dieses Vertrages den Erhalt dieser Zahlungsverprechen und erklärt, diese eingehend überprüft zu haben. Sie bestätigt zudem, dass diese Zahlungsverprechen inhaltlich der zwischen den Parteien vereinbarten Kaufpreistilgung entspricht und vollständig ist.

Den Parteien ist sodann Art. 837 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB betreffend dem gesetzlichen Verkäuferpfandrecht im Einzelnen bekannt.

4.2. Gegen Bezahlung des gesamten Kaufpreises ist der bei der Liegenschaft Nr. 176 an 1. Pfandstelle eingetragene Papier-Inhaberschuldbrief per CHF 11'000.- der Käuferschaft, allenfalls einem von ihr bezeichneten Dritten, unbelastet zu Eigentum zu übergeben. Die Verkäuferschaft übergibt der Käuferschaft bei der Vertragsunterzeichnung den obgenannten Inhaberschuldbrief zu unbelastetem Eigentum. Die Käuferschaft bestätigt durch Unterzeichnung dieses Vertrages den Erhalt des Schuldbriefes.

TRAKTANDUM 3 KAUFVERTRAG

5. Weitere Bestimmungen:

5.1. *Besitzantritt/Eigentumsübertragung*

Der Besitzantritt durch die Käuferschaft mit Übergang von Nutzen und Gefahr findet mit der grundbuchamtlichen Eigentumsübertragung statt.

5.2. *Gewährleistung*

Die Vertragsobjekte werden der Käuferschaft im heutigen, ihr bekannten Zustand (wie gesehen) übereignet. Die Käuferschaft erklärt, diese besichtigt zu haben.

Die Parteien schliessen im Übrigen, nachdem der Notar sie auf die Rechtswirkungen dieser Freizeichnung hingewiesen hat, jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht (Art. 192 ff., Art. 197 ff. und Art. 219 OR) der Verkäuferschaft aus; insbesondere auch für Mängel im Zusammenhang mit Bodenkontaminationen (wie Altlasten, Radon, Abfälle usw.) und Gebäudekontaminationen (wie Asbest, PCB usw.) und/oder belasteten Standorten. Dies bedeutet, dass die Verkäuferschaft weder für offene, noch für verdeckte Mängel haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind.

Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Insbesondere bleibt die Haftung der Verkäuferschaft wie folgt vorbehalten:

- für die in diesem Vertrag oder vor Vertragsabschluss zugesicherten Eigenschaften der Vertragsobjekte
- für Mängel, die arglistig verschwiegen werden
- für Mängel, die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit vernünftigerweise zu rechnen ist.

5.3. *Notariats- und Grundbuchgebühren*

Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden von der Gemeinde Reichenburg zur Zahlung übernommen.

5.4. *Grundstückgewinnsteuern*

Die Grundstückgewinnsteuer wird von der Verkäuferschaft bezahlt. Die Parteien haben Kenntnis von § 111 StG, wonach die veräussernde Person steuerpflichtig ist und mehrere Steuerpflichtige solidarisch haften. Insbesondere haben sie Kenntnis genommen von § 197 StG,

- wonach der von der kantonalen Steuerverwaltung errechnete voraussichtliche Steuerbetrag spätestens im Zeitpunkt der Veräusserung, d.h. bei Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung, zu hinterlegen oder durch unwiderrufliche und unbefristete Bankgarantie oder ebensolche solidarische Bankbürgschaft sicherzustellen ist;

- wonach die Käuferschaft haftet, sofern die steuerpflichtige Person zahlungsunfähig wird oder in der Schweiz nicht belangt werden kann;

- A) für den voraussichtlichen Steuerbetrag, soweit die verlangte Sicherstellung nicht geleistet wurde,
- B) für den Steuerbetrag, sofern die Veräusserung der Veranlagungsbehörde nicht gemeldet wurde und keine Sicherstellung verlangt werden konnte.

Die Vertreter der Käuferschaft werden vor der Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung durch das Notariat/Grundbuchamt schriftlich über die Leistung der Sicherstellung oder über die allfälligen Rechtsfolgen und den Betrag orientiert, sofern die provisorische Steuer vor dem Grundbucheintrag nicht hinterlegt oder sichergestellt wurde.

5.5. *Kosten und Abgaben*

Über die mit den Vertragsobjekten verbundenen Kosten und Abgaben privater und öffentlich-rechtlicher Art rechnen die Parteien ausseramtlich ab, mit Wert Antrittstag.

5.6. *Miet- und Pachtverträge*

Nach Art. 261 OR, 290 OR und Art. 14 LPG gehen allfällige über die Vertragsobjekte bestehende Miet- und/oder Pachtverhältnisse von Gesetzes wegen mit der Eigentumsübertragung auf die Käuferschaft über. Über die Liegenschaft Nr. 176 besteht ein Pachtvertrag. Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, die Käuferschaft über das Pachtverhältnis vollständig zu dokumentieren. Die Liegenschaft Nr. 104 ist nicht mit Miet- und/oder Pachtverträgen verbunden.

5.7. *Eigentumsbeschränkungen*

Der Käuferschaft ist bekannt, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Käuferschaft hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten, Gefahrenkarte, ÖREB-Kataster usw.) direkt zu informieren.

5.8. *Belasteter Standort*

Die Vertragsobjekte sind gemäss Ausdruck aus dem WebGIS des Kantons Schwyz, welcher sich bei den Nebenbelegen befindet, nicht im Kataster der belasteten Standorte gemäss dem Bundesgesetz über den

TRAKTANDUM 3 KAUFVERTRAG

Umweltschutz (USG, SR 814.01) eingetragen, weshalb das vorstehende Rechtsgeschäft keiner Bewilligung gestützt auf Art. 32 d bis Abs. 3 USG bedarf.

5.9. *Beschluss der Stimmbürger*

Die Stimmbürger der Gemeinde Reichenburg haben den Erwerb der Liegenschaften Nr. 176 und Nr. 104 Reichenburg an der Gemeindeabstimmung vom xxx bewilligt. Der Protokollauszug des Gemeinderates Reichenburg vom xxx über die Erwerbung befindet sich bei den Nebenbelegen.

6. Gewinnanteilrecht

Die Parteien vereinbaren folgendes Gewinnanteilsrecht:

6.1. Die Gemeinde Reichenburg räumt hiermit den Erben des Josef Meinrad Wilhelm für den Fall, dass die Grundstücke Liegenschaft Nr. 176 und Nr. 104 innert fünfundzwanzig Jahren ab der heutigen grundbuchamtlichen Eigentumsübertragung gemeinsam von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohn- oder Wohn- und Gewerbezone rechtskräftig umgezont werden sollten, das Gewinnanteilsrecht ein.

6.2. Der Gewinn steht vollumfänglich den Erben des Josef Meinrad Wilhelm zu.
Er besteht in der Differenz von einem Quadratmeterpreis von CHF 160.00 zum Landwert für einen Quadratmeterpreis in der Wohn- oder Wohn- und Gewerbezone, unter Berücksichtigung eines Abzuges für Abbruchkosten für allfällig vorhandene Bauten.
Der Gewinn wird von der kantonalen Güterschätzungskommission festgelegt. Der Schätzungsentcheid ist verbindlich. Die Kosten für den Schätzungsentcheid werden von den Erben des Josef Meinrad Wilhelm übernommen.

6.3. Die von der kantonalen Güterschätzungskommission ermittelte Summe wird innert drei Monaten nach Vorliegen der Schätzung durch die kantonale Güterschätzungskommission seitens der Gemeinde Reichenburg zur Zahlung durch Bankgutschrift ausseramtlich, ohne Mitwirkung des Notariates und Grundbuchamtes March fällig. Über die Entgegennahme der Zahlung rechnen die Erben des Josef Meinrad Wilhelm ausseramtlich ab.

6.4. Der anspruchsbegründende Tatbestand entsteht, auch wenn die Gemeinde Reichenburg trotz Umzonung an ihren Grundstücken Liegenschaft Nr. 176 und Nr. 104 nichts ändert und damit daran keinen Gewinn realisiert.

6.5. Das Gewinnanteilsrecht ist nicht übertragbar, aber auf Seiten der Gewinnanteilsberechtigten vererblich.

6.6. Das Gewinnanteilsrecht hat rein obligatorischen Charakter; eine Vormerkung im Grundbuch kann nicht erfolgen. Es wird nicht sichergestellt.

7. Löschung einer Anmerkung

Mit der heutigen grundbuchamtlichen Eigentumsübertragung der Liegenschaft Nr. 176 wird folgende Anmerkung gelöscht:

ID 13579 Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung:

Pflicht zur Mehrwertabgabe: CHF 552'877.20

22.08.2024 Beleg 285R

20.12.2024 Beleg 387R

zufolge Beschluss des Gemeinderates Reichenburg vom 28. November 2024, Nr. 226 B 1.1 (*1.b. Die Mehrwertabgabe entfällt, sofern die Erbengemeinschaft Meinrad Wilhelm das Grundstück an die Gemeinde Reichenburg verkauft.*)

Die Gemeindeverwaltung befindet sich zentral gelegen am Kanzleiweg 1 in 8864 Reichenburg.

Schalterstunden

Vormittag:	Montag – Freitag	08.30 – 11.30 Uhr
Nachmittag:	Montag, Mittwoch, Donnerstag	14.00 – 17.00 Uhr
		Dienstag bis 18.30 Uhr
		Freitagnachmittag geschlossen

(Nach Absprache auch ausserhalb der offiziellen Öffnungszeiten)



Gemeindekanzlei (Erdgeschoss)

- Allgemeine Dienste / Sekretariat
- Einwohneramt
- Gemeindeschreiber

055 464 30 60

Gemeindekassieramt (1. Obergeschoss)

- Gemeindekassier / Rechnungswesen
- Steueramt
- Meldestelle für Todesfälle

055 464 30 70

055 464 30 72

Sozialdienst (1. Obergeschoss)

- Sozialberatungsstelle
- Fürsorge-Sekretariat
- AHV-Zweigstelle

055 464 30 74

055 464 30 71

055 464 30 71

Bauverwaltung (Dachgeschoss)

- Bauverwaltung Hochbau
- Bauverwaltung Tiefbau + Umwelt
- Liegenschaftenverwaltung

055 464 30 62

055 464 30 65

055 464 30 67

Elektrizitätswerk (Dachgeschoss)

- EW-Kassieramt
- Betriebsleiter

055 464 30 75

E-Mail

Weitere Informationen finden Sie auf

info@reichenburg.ch
www.reichenburg.ch