



Beginn 19.00 Uhr

Die stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner von Altdorf
sind hiermit eingeladen zur

Gemeindeversammlung

am Donnerstag, 14. November 2024, 19.00 Uhr

im Tellspielhaus Altdorf zur Behandlung folgender Geschäfte:

1. Orientierungen
2. Budget 2025 und Festlegung Steuerfuss
3. Gesamterneuerungswahlen für die zweijährige Amtsdauer 2025/26, mit
Amtsantritt am 1.1.2025 für: Baukommission, Wasserkommission und Rech-
nungs- und Geschäftsprüfungskommission
4. Einbürgerungen
5. Baurechtsvertrag Autoparking Schützenmatte AG
6. Umfrage

Altdorf, im Oktober 2024

Gemeinderat Altdorf

Pascal Ziegler, Gemeindepräsident
Bernhard Schuler, Gemeindeschreiber

Sehr geehrte Altdorferinnen und Altdorfer

Wir heissen Sie zur Gemeindeversammlung vom 14. November 2024 herzlich willkommen und freuen uns über Ihr Interesse an den traktandierten Geschäften.

2. Budget 2025 und Festlegung Steuerfuss

Bei einem Gesamtaufwand von CHF 45'776'300 und einem Gesamtertrag von CHF 44'549'200 sieht das Budget 2025 einen Aufwandüberschuss von CHF 1'227'100 vor. Die Nettoinvestitionen betragen CHF 5'075'000. Der Steuerfuss soll unverändert bei 95% bleiben.

Auf der Einnahmenseite sind im Budget 2025 steigende Steuereinkünfte bei den natürlichen und juristischen Personen vorgesehen. Bei den natürlichen Personen wird mit CHF 1'485'100 höheren Einnahmen als im Budget 2024 gerechnet. Denn alleine für die Einnahmen des laufenden Jahres werden CHF 1'335'100 (+6,7%) höhere Steuereinnahmen prognostiziert als 2024 budgetiert. Dieser Anstieg wird aufgrund der Hochrechnung 2024 mit einem Zuschlag von 4,5% berechnet. Bei den juristischen Personen sind ebenfalls erheblich höhere Einnahmen als im Budget 2024 vorgesehen. Dies ist auf die Gewinnsteuern des Rechnungsjahres zurückzuführen, welche rund CHF 421'500 (+18,1%) höher eingestellt sind als im Vorjahr. Der Anstieg ist aufgrund der Hochrechnung mit einem Zuschlag von 2% berechnet worden und resultiert aus höheren provisorischen Rechnungen. Bei den Grundstückgewinnsteuern wird der budgetierte Betrag um CHF 150'000 erhöht. Positive Effekte werden sich auch bei den Schülerpauschalen des Kantons einstellen, welche mit CHF 165'000 höher budgetiert sind.

Auf der Aufwandseite rechnen wir mit höheren Ausgaben von rund CHF 2,7 Mio. Alleine der Personalaufwand steigt um CHF 967'700. Die berücksichtigte Teuerung (1,58%) beläuft sich dabei auf CHF 315'000. Der Anstieg beim Verwaltungspersonal (ohne Teuerung) beträgt rund CHF 220'000. Berücksichtigt sind hier 40 Stellenprozent für Projekte und Sicherheit, zusätzliche Pensen in der Gemeinkanzlei (60%), die 50%-Stelle Administration Soziales und Integration, die einmalige Digitalisierung des Bauarchivs (CHF 57'000) sowie 20% für die Jugendarbeit Erstfeld.

In der Schule beträgt die Zunahme (ohne Teuerung) CHF 434'000. Dies ist bedingt durch eine Primarschulklass mehr als aktuell, erheblich mehr Unterricht für die integrative Schulung (CHF 260'000) sowie die zusätzlichen Angebote für Begleitpersonen an Exkursionen und Lager, eine neue Stelle für Erlebnispädagogik sowie für die schulergänzende Betreuung.

Beim Sachaufwand wird bei den Anschaffungen mit CHF 188'800 höheren Kosten als im Budget 2024 gerechnet. Dabei ist ein Betrag von CHF 120'000 enthalten, welcher für den Ersatz der Speicher-Infrastruktur eingestellt ist. Dieser Betrag wird einerseits auf die RZ-Gemeinden verteilt und andererseits nur notwendig, falls sich die Einführung der UR-Informatik verzögert. Der Ersatz von Hydranten mit CHF 75'100 höheren Kosten ist ebenfalls eingerechnet. Die Position Dienstleistungen und Honorare steigt um CHF 146'700. Hier beläuft sich die grösste Differenz (CHF 70'000) auf den Aufwand des Rechenzentrums, welcher bedingt durch die gestiegene Einwohnerzahl und das erwähnte Speichersystem ansteigt.

Die Abschreibungen steigen um CHF 210'000. Hier machen sich die hohen Investitionen der vergangenen Jahre bemerkbar. Signifikant ansteigen werden auch die Restkosten der Pflegefinanzierung. Diese steigen aufgrund der gestiegenen Tarife und der Pflegebedürftigkeit um rund CHF 500'000.

Die Nettoinvestitionen fallen mit CHF 5,075 Mio. wiederum sehr hoch aus. Aufgrund dieser hohen Investitionen beträgt der Selbstfinanzierungsgrad lediglich 29,9% und die Nettoschuld I wird sich auf über CHF 1'100 pro Kopf erhöhen. Dies entspricht einer Zunahme der Verschuldung um rund CHF 5,2 Mio.

Der Gemeinderat beantragt, den Steuerfuss für das Jahr 2025 unverändert auf 95% und den Kapitalsteuersatz der juristischen Personen auf 0,01% festzusetzen.

3. Gesamterneuerungswahlen für die zweijährige Amtsdauer 2025/26, mit Amtsantritt am 1.1.2025, für die gemäss Artikel 7 der Gemeindeordnung an der Gemeindeversammlung zu wählenden Behörden

Zu wählen sind folgende Behörden:

- Baukommission
- Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission
- Wasserkommission

Bei der Wasserkommission ist der Gemeinderat für den Wahlantrag an die Gemeindeversammlung zuständig (Art. 7 lit. c der Verordnung über die Wasserversorgung Altdorf vom 24. Juni 1999). Die übrigen Behörden werden auf Antrag aus der Versammlungsmitte (Bevölkerung, Parteien) gewählt.

Die Behörden werden in folgender Reihenfolge gewählt:

1. Baukommission

- Präsident/-in
- 4 Mitglieder

2. Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

- Präsident/-in
- 6 Mitglieder

3. Wasserkommission

Gemäss nachstehendem Wahlantrag

Der Wasserkommission gehören ein Präsident bzw. eine Präsidentin und vier Mitglieder an. Das Präsidium und drei Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung auf Antrag des Gemeinderates gewählt. Das fünfte Kommissionsmitglied bestimmt der Gemeinderat aus seiner Mitte (Art. 9 Abs. 1 Verordnung über die Wasserversorgung Altdorf).

Die Wasserkommission setzt sich zurzeit wie folgt zusammen:

als Präsident: Hansruedi Huwiler, Werkstoff-Ingenieur ETH

als Mitglieder: Herbert Gisler, eidg. dipl. Sanitärplaner
Fabienne Tresch, Rechtsanwältin MLaw
Martin Imholz, Raumplaner und Geomatik-Ingenieur FH

von Amtes wegen: Werner Walker, Mitglied des Gemeinderates

Alle in der Wasserkommission tätigen Personen haben sich für eine weitere Mitarbeit in der Kommission in den gleichen Chargen zur Verfügung gestellt.

Der Gemeinderat beantragt der Versammlung, die Wasserkommission für die kommenden zwei Jahre, d.h. für die Amtsdauer 2025/26, mit Amtsantritt 1.1.2025 entsprechend wie folgt zu wählen:

als Präsident: Hansruedi Huwiler, Werkstoff-Ingenieur ETH

als Mitglieder: Herbert Gisler, eidg. dipl. Sanitärplaner
Fabienne Tresch, Rechtsanwältin MLaw
Martin Imholz, Raumplaner und Geomatik-Ingenieur FH

von Amtes wegen: Werner Walker, Mitglied des Gemeinderates

4. Einbürgerungen

Gemäss Art. 9 Abs. 1 des Gesetzes über das Kantons- und Gemeindebürgerrecht vom 28. November 2010 in Verbindung mit Art. 6 Bst. j der Gemeindeordnung ist in Altdorf die Gemeindeversammlung für die Erteilung des Gemeindebürgerrechtes zuständig. Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung die nachfolgenden Gesuche zur Behandlung:

Zeray Ande

Zeray Ande wurde 1988 in Eritrea geboren. Er besitzt die eritreische Staatsbürgerschaft. Ende 2010 kam er als Flüchtling in die Schweiz. Im Jahr 2016 heiratete er Natsinet Haile Negasi (eritreische Staatsangehörige). Zeray Ande absolvierte im Rest. Fomaz in Altdorf eine Gastro-Ausbildung. Später wechselte er in den Pflegebereich und schloss im Juli 2023 die Ausbildung zum Fachmann Gesundheit EFZ ab. Aktuell arbeitet er in der Stiftung Acherhof in Schwyz, wo er bereits seine Lehre absolviert hat.

Montaquila Dario Antonio

Montaquila Dario Antonio wurde 1990 in Altdorf geboren. Er besitzt die portugiesische Staatsbürgerschaft. Montaquila Dario Antonio ist zusammen mit seinem jüngeren Bruder bei den Eltern in Altdorf aufgewachsen. Nach der Schulzeit absolvierte er eine Ausbildung zum Fachmann Betriebsunterhalt bei der ZAKU AG in Attinghausen. Seit August 2013 arbeitet er als Logistiker/Allrounder in der Faac AG in Altdorf.

Karlidag Can und Tochter Karlidag Miray

Karlidag Can wurde 1988 in Altdorf geboren. Er ist türkischer Staatsangehöriger. Da der Vater früh verstorben ist, hat er die Kinder- und Jugendjahre zusammen mit seinen drei Geschwistern bei der Mutter in Altdorf verbracht. Im Jahr 2021 heiratete er Karlidag Sanay (türkische Staatsangehörige) und im August 2023 kam die Tochter, Karlidag Miray (türkische Staatsangehörige), zur Welt. Karlidag Can hat eine Ausbildung als Schlosser bei der Brand Metallbau AG in Schattdorf absolviert und danach als Logistiker bei der Dätwyler AG in Altdorf gearbeitet. Seit 2016 ist er als Operator in der Glas Trösch AG in Buochs tätig.

Settembrino Serena

Settembrino Serena ist italienische Staatsangehörige. Sie wurde 1995 in Altdorf geboren und ist hier aufgewachsen. Sie besuchte in Altdorf den Kindergarten und die Schule. Settembrino Serena absolvierte eine Ausbildung als Detailhandelsfachfrau mit EFZ bei der Mode Herzog AG. Seit 2020 ist sie Abteilungsleiterin der Textilabteilung und Lehrlingsausbildnerin bei der Ottos AG in Schattdorf.

Birjovanu Angelica-Maria

Birjovanu Angelica-Maria wurde 1963 in Rumänien geboren. Sie ist rumänische Staatsangehörige. Sie ist in Rumänien aufgewachsen, hat dort die Schul-, Ausbildungs- und Studienzeit verbracht und erreichte den Masterabschluss als Hebamme. Im Jahr 1983 heiratete sie Birjovanu Marian (rumänischer Staatsangehöriger). Die beiden haben zwei Töchter im Alter von 34 und 39 Jahren. Seit 2011 arbeitet sie als Hebamme mit Masterabschluss im Kantonsspital Uri. Seit 2015 lebt das Paar zusammen in Altdorf.

Der Gemeinderat hat die vorerwähnten Gesuche im Rahmen des zitierten Gesetzes geprüft. Gestützt auf die erfüllten formellen und persönlichen Voraussetzungen beantragt der Gemeinderat, den Einbürgerungsgesuchen zuzustimmen.

5. Baurechtsvertrag Autoparking Schützenmatte AG

1. Bericht

Ausgangslage

Autoparking Schützenmatte

Die Einwohnergemeinde Altdorf hat am 13. Oktober 1981 der Autoparking Schützenmatte AG auf der Liegenschaft 385 ein Baurecht eingeräumt zwecks Erstellung, Betrieb und Unterhalt einer unterirdischen, eingeschossigen Autoeinstellhalle mit Zufahrten. Das Baurecht endet nach 50 Jahren am 13. Oktober 2031. Gemäss Baurechtsvertrag sind die Parteien vertraglich verpflichtet, spätestens drei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer Verhandlungen zur Verlängerung des Baurechts aufzunehmen. Sollte in diesen Verhandlungen keine Einigkeit über die neuen Bedingungen bestehen, kann die Gemeinde Altdorf den Heimfall geltend machen. In diesem Fall übernimmt die Gemeinde die Tiefgarage Schützenmatte und wird gegenüber den bisherigen Eigentümerinnen und Eigentümern entschädigungspflichtig.

Der Baurechtsvertrag mit der Autoparking Schützenmatte AG wurde im Laufe der Zeit mit zusätzlichen Anhängen und Dienstbarkeitsverträgen ergänzt. Das

ursprüngliche Konzept der Autoparking Schützenmatte AG beinhaltete neben einem privaten Verkauf eines Teils der Parkplätze auch die öffentliche Nutzung durch die Bevölkerung. Dabei wurde die Erhebung von Parkgebühren beabsichtigt.

Es zeigte sich schon bald, dass dieses Konzept nicht umsetzbar war. Daraufhin wurde mit den Hauptnutzern Coop und Gemeinde Altdorf nach Lösungen gesucht, welche in der heutigen Form immer noch Bestand haben. Insgesamt 100 Parkplätze in der Blauen Zone können durch die Bevölkerung genutzt werden. Dabei übernimmt die Gemeinde 1/3 der laufenden Unterhalts- und Betriebskosten der Tiefgarage und zusätzliche Arbeiten wie z.B. die Strassenreinigung und die Reinigung der bestehenden Toilettenanlage.

Im aktuellen Baurechtsvertrag wurde der Baurechtszins vom Geschäftsergebnis der Gesellschaft abhängig gemacht. Dabei hätte die Gemeinde jeweils ¼ des ordentlichen Reingewinnes der Autoparking Schützenmatte AG als Baurechtszins erhalten. Aufgrund der finanziellen Situation der Gesellschaft konnte bisher nie ein entsprechender Baurechtszins verbucht werden.

Verkehrsrichtplan Gemeinde Altdorf

Das regionale Gesamtverkehrskonzept Urner Unterland strebt die Entlastung der Siedlungsräume vom motorisierten Individual- und Lastwagenverkehr an. Dieses Ziel soll mit den Kernelementen West-Ost-Verbindung und Halbanschluss A2 Altdorf Süd erreicht werden. Ergänzend sind im Verkehrsrichtplan Altdorf Massnahmen zur Entlastung des Dorfkerns vorgesehen. Insbesondere soll mit der Massnahme S1 der Rathausplatz vom motorisierten Individualverkehr entlastet werden.

Diese Entlastung soll durch die Teilspernung der Marktgasse erreicht werden. Die Anwohnenden, Zulieferer und Blaulichtorganisationen bleiben durchfahrtsberechtigt. Für alle übrigen Verkehrsteilnehmer wird der Winkel über die Hellgasse und das Autoparking Schützenmatte erschlossen. Für diese Erschliessung benötigt die Gemeinde ein öffentliches Fahrwegrecht durch das Autoparking Schützenmatte. Im aktuellen Baurechtsvertrag ist ein solches Fahrwegrecht nicht geregelt und auch im Grundbuch wurden keine entsprechenden Eintragungen vorgenommen.

Erneuerung Baurechtsvertrag

Die Erneuerung des Baurechtsvertrages mit der Autoparking Schützenmatte AG bietet nun die Möglichkeit, ein öffentliches Fahrwegrecht in den Vertrag aufzunehmen und verbindlich im Grundbuch einzutragen. Zudem kann die heutige Vertragssituation mit einem Baurechtsvertrag, verschiedenen Anhängen und zusätzlichen Dienstbarkeitsverträgen vereinfacht und übersichtlich bereinigt werden. Auch werden die Leistungen der Gemeinde und der Autoparking Schützenmatte AG den heutigen Gegebenheiten angepasst und transparent geregelt. Die wesentlichen Bestimmungen des neuen Vertrages können wie folgt zusammengefasst werden (Ziffern im Baurechtsvertrag):

3.1 Dauer Baurecht	Das Baurecht wird ab 1. Januar 2025 verlängert mit einer Dauer von 50 Jahren und endet am 31. Dezember 2074.
4.2.6 Öffentliche Parkplätze	25% der Parkplätze haben der Öffentlichkeit zugänglich zu sein. Dabei kann auch eine an-

11 Begründung Fahrwegrecht

12 Baurechtszins

13 Ordentlicher Heimfall

15 Unterhaltungspflicht

16.2 Investitionsbeiträge

dere Bewirtschaftungsart erfolgen als die bisherige Blaue Zone.

Die Gemeinde erhält ein öffentliches Fahrwegrecht für die Erschliessung der Winkelparzelle. Neu wird ein Baurechtszins vereinbart, welcher sich auf einen Zinssatz von 3,5% und einen Landwert von CHF 200 stützt. Dabei erfolgt eine hälftige Reduktion aufgrund der oberirdischen Nutzung als Fussballplatz. Der Baurechtszins wird indexiert.

Die Bestimmungen des Heimfalls sind identisch mit dem bisherigen Vertrag. Dabei gilt eine Entschädigung von 50% des Verkehrswertes. Neu wird eine Bestimmung eingefügt, bei welcher Investitionsbeiträge der Gemeinde abgezogen werden.

Hier wird die Unterhaltungspflicht der Baurechtsberechtigten ausgeführt. Zudem wird gemäss Verrechnungsmodell ein Betrag von 70% des Unterhalts durch die Gemeinde übernommen.

Es wird auf eine Festlegung der Höhe von zukünftigen Investitionsbeiträgen verzichtet, da es kaum absehbar ist, was wann und in welchem Umfang saniert wird. Daher wird eine generelle Klausel zur Verpflichtung der Gemeinde an Investitionsbeiträgen aufgenommen. Es ist somit Verhandlungssache, wie hoch die entsprechenden Beiträge ausfallen werden. Zudem ist – je nach Höhe der Beiträge – die Genehmigung der Gemeindeversammlung oder der Urne einzuholen.

Zustimmung zum Baurechtsvertrag

Die Autoparking Schützenmatte AG hat an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 10. Juni 2024 den neuen Baurechtsvertrag vorgestellt. Im Anschluss wurde die schriftliche Zustimmung von allen Eigentümerinnen und Eigentümern eingeholt. Daher kann der vorliegende Baurechtsvertrag von der Gemeindeversammlung nicht in einzelnen Punkten abgeändert, sondern lediglich als Ganzes genehmigt oder zurückgewiesen werden.

2. Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass das Autoparking Schützenmatte auch in Zukunft ein wichtiger Bestandteil der kommunalen Verkehrsplanung bleibt. Mit der Regelung des Fahrwegrechts zugunsten der Öffentlichkeit können zudem die Ziele des Verkehrsrichtplans erreicht und der Dorfkern vom Durchgangsverkehr entlastet werden.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem vorliegenden Baurechtsvertrag ohne Änderungen zuzustimmen.

3. Bericht und Antrag der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Der laufende Baurechtsvertrag mit der Autoparking Schützenmatte AG läuft 2031 aus. Er muss spätestens drei Jahre vorher neu verhandelt werden. Der Gemeinderat hat die Verhandlungen frühzeitig in Angriff genommen, um nicht in einen zeitlichen Engpass zu geraten.

Der neue Baurechtsvertrag, gültig vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2074, stellt sicher, dass zusammen mit den Parkplätzen von Coop weiterhin 100 öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen in der Tiefgarage Schützenmatte. Das Durchfahrtsrecht für die rückwärtige Erschliessung des Winkels wird als Dienstbarkeit im Grundbuch sichergestellt. In Artikel 22 wird festgehalten, dass die Einwohnergemeinde Altdorf berechtigt ist, oberhalb oder unterhalb der Autoeinstellhalle selber Bauten zu anderen Zwecken zu erstellen.

Die künftigen Nettoaufwendungen für die Einwohnergemeinde Altdorf bleiben im Durchschnitt in etwa auf dem Niveau der Vorjahre. Mit der vorliegenden Lösung kann effizient und mit angemessenen Kosten Parkraum zur Verfügung gestellt werden. Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den vorliegenden Baurechtsvertrag ohne Änderungen zu genehmigen.

Altdorf, 30. September 2024

Für die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission
Urs Stadelmann, Präsident

ÖFFENTLICHE URKUNDE über die Verlängerung eines selbstständigen und dauernden Baurechts sowie die Begründung und Gewährung von Dienstbarkeiten

I. Vorbericht

Im Rahmen der Überarbeitung der Modalitäten des selbstständigen und dauernden Baurechts, verselbstständigt als Grundstück D1569.1201 Altdorf, vereinbaren die Einwohnergemeinde Altdorf, als Grundeigentümerin, und die Miteigentümergeinschaft Autoparking Schützenmatte, als Baurechtsberechtigte, die Verlängerung des vorgenannten, bestehenden selbstständigen und dauernden Baurechts gemäss Artikel 779I Absatz 1 ZGB.

Weiter vereinbaren die Parteien, die auf dem vorgenannten, bestehenden selbstständigen und dauernden Baurecht eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten – soweit nicht ausdrücklich anders geregelt – unverändert zu übernehmen und zu gewähren sowie die hierfür notwendigen Zustimmungserklärungen seitens der dienstbarkeitsberechtigten und belasteten Grundstückeigentümer in der notwendigen Form einzuholen bzw. zu erteilen.

Zusätzlich verpflichtet sich die Miteigentümergeinschaft Autoparking Schützenmatte, der Einwohnergemeinde Altdorf ein öffentliches Fahrwegerecht zu gewähren.

Jeweils gemäss den nachfolgenden Bestimmungen und durch Zustimmung zur Eintragung dieser Rechtsgeschäfte in das Grundbuch des Kantons Uri.

II. Selbstständiges und dauerndes Baurecht

1. Gegenstand

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1.1 <u>L385.1201 Altdorf,</u> | Beschrieb, Fläche und Grenzen, Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeit und Grundlasten sowie Grundpfandrechte gemäss Grundbuch |
| Eigentümerin: | Einwohnergemeinde Altdorf, Altdorf |
| 1.2 <u>D1569.1201 Altdorf,</u> | Beschrieb, Fläche und Grenzen, Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeit und Grundlasten sowie Grundpfandrechte gemäss Grundbuch |
| Eigentümerin: | Jeweiliger Eigentümer von M2811.1201 Altdorf bis M3120.1201 Altdorf (Miteigentümergeinschaft Autoparking Schützenmatte, Altdorf) |

2. Grundsatz

Die Bestimmungen des ursprünglichen Baurechtsvertrags (Not. Urk. D/81/54 von Notar Hans Danioth; Tgb. 01.01.1981, Beleg 1500) inkl. Anhang I (bautechnische Bestimmungen vom 18.03.1981) und Anhang II (betriebliche Bestimmungen vom 16.06.1983) werden aufgehoben und es gelten fortan die Bestimmungen dieses Baurechtsvertrags.

3. Verlängerung

- 3.1 Das auf dem Grundstück L385.1201 Altdorf eingetragene, selbstständige und dauernde Baurecht D1569.1201 Altdorf (48215.1201 Last: Selbstständiges und dauerndes Recht, Frist bis: 31.10.2031, verselbstständigt als Grundstück Nr. D1569, 01.01.1981 Beleg 1500) wird gemäss Artikel 779I Absatz 2 ZGB per 1. Januar 2025 verlängert und endet neu am 31. Dezember 2074.
- 3.2 Dadurch erhält die Baurechtsberechtigte (weiterhin) das Recht, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen Bauten und Anlagen zu errichten und beizubehalten. Dieses Baurecht ist im Grundbuch des Kantons Uri (weiterhin) als Dienstbarkeit zulasten des Grundstücks L385.1201 Altdorf und zugunsten der Baurechtsberechtigten einzutragen. Zusätzlich ist das selbstständige und dauernde Baurecht als eigenes Grundstück unter der Bezeichnung D1569.1201 Altdorf im Grundbuch des Kantons Uri aufzunehmen bzw. weiterzuführen.

4. Inhalt und Zweck

- 4.1 Inhalt des selbstständigen und dauernden Baurechts zulasten des Grundstücks L385.1201 Altdorf bildet eine Fläche von 8'248 m² (Tiefgarage von 8'184 m² und Trafostation [Unterbaurecht] von 64 m²). Das selbstständige und dauernde Baurecht wird (weiterhin) zum Zwecke der Beibehaltung und Weiterführung sowie des Betriebes, Unterhalts und der Erneuerung der bestehenden unterirdischen, eingeschossigen Autoeinstellhalle Schützenmatte mit Zufahrten gewährt.
- 4.2 Die Situation und das Ausmass des selbstständigen und dauernden Baurechts ergeben sich aus der Mutation Nr. 3555 Altdorf und dem dazugehörigen Geometerplan der Acht Grad Ost AG, 6460 Altdorf, im Massstab 1:750 vom 28. Mai 2024. Diese Unterlagen bilden Vertragsbestandteil und werden von den beteiligten Parteien sowie dem beurkundeten Notar unterzeichnet.
- 4.3 Weiter ergeben sich die Situation und das Ausmass des selbstständigen und dauernden Baurechts aus den nachfolgenden Ausführungen:
- 4.3.1 Die Decke der Autoeinstellhalle und somit die hierzu benutzte Betonschicht sind dem selbstständigen und dauernden Baurecht, die Abdichtung und die darauffolgenden Schichten dem oberirdisch gelegenen Fussballplatz zugehörig.
- 4.3.2 Die Decke der Autoeinstellhalle ist stets so auszubilden, dass die Schützenmatte in bisheriger Art, Weise und Intensität als Sportplatz verwendet oder im Rahmen einer zu garantierenden Auflast von 0,35 t/m² und der Bau- und Zonenordnung anderweitig genutzt werden kann. Im Übrigen hat die bestehende Decke der Autoeinstellhalle (weiterhin) den Anforderungen der damaligen (1981) SIA-Norm 160 «Verkehrslasten» zu entsprechen, neue bauliche Massnahmen hingegen den jeweils aktuell geltenden SIA-Normen.
- 4.3.3 Die Autoeinstellhalle hat an sieben Tagen während 24 Stunden und somit zu jederzeit zugänglich zu sein.

4.3.4 Die Autoeinstellhalle hat beim Hauptaussgang (Treppenanlage) eine öffentlich zugängliche WC-Anlage aufzuweisen.

4.3.5 Die Autoeinstellhalle dient ausschliesslich dem Parkieren von leichten Motorwagen (bis 3,5 Tonnen) und einer Maximalhöhe von 2,10 Meter.

4.3.6 25% der verfügbaren Parkplätze haben der Öffentlichkeit zugänglich zu sein (zurzeit Blaue Zone, eine andere Bewirtschaftungsart kann jederzeit im gegenseitigen Einvernehmen und mit der ausdrücklichen Zustimmung der Eigentümerschaft des Grundstücks L392.1201 Altdorf festgelegt werden).

4.4 Art und Umfang der Bauten und Anlagen dürfen die jeweils gültigen Bauvorschriften inklusive die behördlichen Ausnahmegewilligungen ausschöpfen. Die Bauten und Anlagen stehen gemäss Art. 675 ZGB im Sondereigentum der Baurechtsberechtigten.

5. Dauer, Übergang von Nutzen und Gefahr

- 5.1 Das selbstständige und dauernde Baurecht verlängert sich mit der Eintragung dieses Rechtsgeschäftes in das Grundbuch, gestützt auf Artikel 779I Absatz 2 ZGB, auf eine neue Dauer bis 31. Dezember 2074.
- 5.2 Die Parteien treten spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlungen über die Bedingungen einer Verlängerung derselben. Die Bedingungen des vorliegenden Vertrags sollen dabei grundsätzlich sowie unter Vorbehalt geänderter Verhältnisse auch für die Verlängerung Gültigkeit haben. Besteht betreffend die nachfolgend aufgelisteten Hauptpunkte der Verlängerung (Inhalt und Zweck, Dauer, Baurechtszins, Abgeltung für Gewährung von Dienstbarkeiten) Einigkeit, nicht hingegen betreffend einzelne Nebenspunkte, so entscheidet diesbezüglich das vertragliche Schiedsgericht.
- 5.3 Können sich die Parteien betreffend die Hauptpunkte der Verlängerung nicht einigen, endet das Baurecht mit Ablauf seiner Dauer. Ein einseitiger Verlängerungsanspruch zugunsten einer Partei besteht daher nicht.

6. Dienstbarkeiten und Grundlasten auf baurechtsbelastetem Grundstück

- 6.1 Die Baurechtsberechtigte bestätigt, dass der Notar sie über den wesentlichen Inhalt und die Bedeutung der im Grundbuch auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eingetragenen und in der Beilage 1 aufgeführten Dienstbarkeiten und Grundlasten orientiert hat. Sie bestätigt zudem, dass ihr die Wortlaute der Dienstbarkeiten und Grundlasten bekannt sind und auf eine detaillierte Auflistung derselben im vorliegenden Vertrag ausdrücklich verzichtet.
- 6.2 Die Baurechtsberechtigte ist befugt, die zugunsten des baurechtsbelasteten Grundstücks bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten auszuüben. Sie ist verpflichtet, die zulasten dieses Grundstücks im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten einzuhalten.

7. Anmerkungen auf Baurechtsgrundstück

- 7.1 Die Parteien bestätigen, dass der Notar sie über den wesentlichen Inhalt und die Bedeutung der im Grundbuch auf dem Grundstück D1569.1201 Altdorf eingetragenen und in Beilage 2 aufgeführten Anmerkungen orientiert hat. Sie bestätigen zudem, dass ihr die Wortlaute der Anmerkungen bekannt sind und auf eine detaillierte Auflistung derselben im vorliegenden Vertrag ausdrücklich verzichten.
- 7.2 Die im Grundbuch auf dem Grundstück D1569.1201 Altdorf eingetragenen Anmerkungen bleiben unverändert bestehen. Soweit einzelne Bestimmungen derselben den in diesem Vertrag genannten abweichen, gehen die Regelungen des vorliegenden Vertrags vor. Die Zustimmung hierzu erfolgt mit Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags. Dieser ist auf den auf dem Grundstück D1569.1201 Altdorf eingetragenen Anmerkungen als neue Belegstelle nachzutragen.

8. Vormerkung auf Baurechtsgrundstück

Die Parteien vereinbaren, die im Grundbuch auf dem Grundstück D1569.1201 Altdorf eingetragene und in Beilage 2 aufgeführte Vormerkung betreffend die bisherige Heimfall-Entscheidung zu löschen und stattdessen eine neue Vormerkung gemäss den Bestimmungen in Ziffer 13 und 14 hiernach vorzumerken.

9. Dienstbarkeiten und Grundlasten auf Baurechtsgrundstück

- 9.1 Die im Grundbuch auf dem Grundstück D1569.1201 Altdorf eingetragenen und in Beilage 2 aufgeführten Dienstbarkeiten und Grundlasten bleiben – vorbehalten die in Ziffer 9.2 hiernach genannten – unverändert bestehen. Soweit einzelne Bestimmungen derselben den in diesem Vertrag genannten abweichen, gehen die Regelungen des vorliegenden Vertrags vor. Die Zustimmung hierzu erfolgt mit Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags. Dieser ist auf den auf dem Grundstück D1569.1201 Altdorf eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten – vorbehalten die Ziffer 9.2 hiernach genannten – als neue Belegstelle nachzutragen.
- 9.2 Das im Grundbuch auf dem Grundstück D1569.1201 Altdorf eingetragene und nachfolgend aufgeführte selbstständige und dauernde Unterbaurecht sowie die damit zusammenhängenden Dienstbarkeiten betreffend Kabelleitung (Dienstbarkeit Nr. 48219.1201), Einführungsschacht (Dienstbarkeit Nr. 48220.1201) und Fahrwegrecht (Dienstbarkeit Nr. 48221.1201) verlängern sich ebenfalls um die Dauer gemäss Ziffer 3.1 hiervor und somit bis 31. Dezember 2074. Die Zustimmung hierzu erfolgt durch die Unterbaurechts- und Dienstbarkeitsbelastete sowie die Unterbaurechts- und Personaldienstbarkeitsberechtigte mit Unterzeichnung einer separaten Öffentlichen Urkunde (Not. Urk. .../24 RB).

48218.1201 Last: Selbstständiges und dauerndes Recht
Recht (Unterbaurecht)
Frist bis: 13.10.2031
verselbstständigt als Grundstück Nr. D1570
01.01.1982 Beleg 928

10. Dienstbarkeiten auf selbstständigen Miteigentumsanteilen

- 10.1 Die im Grundbuch auf den Grundstücken M2811.1201 Altdorf bis M2820.1201 Altdorf, M2845.1201 Altdorf bis M2864.1201 Altdorf, M2889.1201 Altdorf bis M2907.1201 Altdorf, M2932.1201 Altdorf bis M2949.1201 Altdorf, M2974.1201 Altdorf bis M2991.1201 Altdorf, M3016.1201 Altdorf bis M3024.1201 Altdorf eingetragenen und nachfolgend aufgeführten Dienstbarkeiten werden hiermit aufgehoben und nach den Bestimmungen gemäss Ziffer 10.2 bis 10.5 hiernach neu begründet. Die Zustimmung hierzu erfolgt mit Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags.

48230.1201 Last: Benützungsrecht
zugunsten Einwohnergemeinde Altdorf, UID CHE-115.076.277, Altdorf UR
01.01.1986 Beleg 13, 01.01.1986 Beleg 893

48228.1201 Last: Benützungsrecht
zugunsten Einwohnergemeinde Altdorf, UID CHE-115.076.277, Altdorf UR
01.01.1986 Beleg 12

- 10.2 Die Baurechtsberechtigte gewährt der Baurechtsbelasteten im Sinne einer Personaldienstbarkeit auf unbestimmte Dauer ein Benützungsrecht. Dieses berechtigt die Personaldienstbarkeitsberechtigte, die den in Ziffer 10.1 hier vor genannten Grundstücken zugewiesenen Parkplätze der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und zur Blauen Zone zu erklären oder gemäss den Modalitäten in Ziffer 4.3.6 hiervor in anderer Weise zu bewirtschaften.
- 10.3 Die dienstbarkeitsbelasteten Grundstückseigentümer haben das Recht, für einzelne, wenige Tage dauernde Veranstaltungen die der Öffentlichkeit gewidmeten Parkplätze zu vermieten. Sie hat die Personaldienstbarkeitsberechtigte hierüber mindestens zwei Monate im Voraus in Kenntnis zu setzen. Allfällige Gebühren gehen an die dienstbarkeitsbelasteten Grundstückseigentümer.
- 10.4 Die Verantwortlichkeiten und Kostentragungspflichten betreffend baulichen und betrieblichen Unterhaltsarbeiten richten sich nach den Bestimmungen gemäss Ziffer 15 hiernach.
- 10.5 Die Dienstbarkeit ist wie folgt im Grundbuch einzutragen:
Recht/Last: Benützungsrecht, mit Unterhaltungspflicht, gemäss Vertrag zugunsten Einwohnergemeinde Altdorf zulasten M2811.1201 Altdorf bis M2820.1201 Altdorf, M2845.1201 Altdorf bis M2864.1201 Altdorf, M2889.1201 Altdorf bis M2907.1201 Altdorf, M2932.1201 Altdorf bis M2949.1201 Altdorf, M2974.1201 Altdorf bis M2991.1201 Altdorf, M3016.1201 Altdorf bis M3024.1201 Altdorf.

11. Begründung eines öffentlichen Fahrwegrechts

- 11.1 Die Baurechtsberechtigte gewährt der Einwohnergemeinde Altdorf auf dem Grundstück D1569.1201 Altdorf ein öffentliches Fahrwegrecht.

Das öffentliche Fahrwegrecht berechtigt die Öffentlichkeit, das Grundstück D1569.1201 Altdorf auf der gesamten Verkehrsfläche mit leichten Motorwagen (bis 3,5 Tonnen und einer Maximalhöhe von 2,10 Meter) zu befahren.

- 11.2 Die Verantwortlichkeiten und Kostentragungspflichten betreffend baulichen und betrieblichen Unterhaltsarbeiten richten sich nach den Bestimmungen gemäss Ziffer 15 hiernach.
- 11.3 Die Dienstbarkeit ist wie folgt im Grundbuch einzutragen:
Recht/Last: Öffentliches Fahrwegrecht, mit Unterhaltspflicht, gemäss Plan und Vertrag zugunsten Einwohnergemeinde Altdorf zulasten D1569.1201 Altdorf.
- 11.4 Die Situation und das Ausmass des Öffentlichen Fahrwegrechts ergeben sich aus der Beilage 3, Übersichtsplan/Parkplätze, im Massstab 1:200 vom 11. Juni 2024.
- 11.5 Die vorgenannte Planbeilage bildet Vertragsbestandteil und wird von den beteiligten Parteien sowie dem beurkundenden Notar unterzeichnet.

12. Baurechtszins

- 12.1 Der durch die Baurechtsberechtigte der Baurechtsbelasteten für das selbstständige und dauernde Baurecht jeweils per 30. Juni zu bezahlende Baurechtszins berechnet sich wie folgt: (Gesamtfläche – Fläche Trafostation [Unterbaurecht]) x Landwert pro m² x Zinssatz.
- 12.2 Die Gesamtfläche beträgt 8'248 m² (Tiefgarage von 8'184 m² und Trafostation [Unterbaurecht] von 64 m²). Für die Fläche der Trafostation (Unterbaurecht) von 64 m² hat die Baurechtsberechtigte der Baurechtsbelasteten gestützt auf den Konzessionsvertrag der Baurechtsbelasteten mit der Unterbaurechtsberechtigten vom 4. Oktober 2016/13. März 2017 keinen Baurechtszins zu bezahlen. Sollte die Baurechtsberechtigte von der Unterbaurechtsberechtigten dennoch einen Baurechtszins erheben, so ist sie verpflichtet, diesen vollumfänglich der Baurechtsbelasteten weiterzuleiten. Die Baurechtsberechtigte ist hingegen berechtigt, der Unterbaurechtsberechtigten tatsächlich anfallende Unterhaltskosten in Rechnung zu stellen; diese Geldflüsse der Unterbaurechtsberechtigten hat sie der Baurechtsbelasteten nicht weiterzuleiten.
- 12.3 Der Landwert beträgt CHF 200.00 (Schweizer Franken zweihundert) pro m².
- 12.4 Der Zinssatz beträgt 3,5 %.
- 12.5 Aufgrund der bloss unterirdischen Nutzung der Gesamtfläche erfolgt eine Reduktion von 50%.
- 12.6 Auf dieser Basis beträgt der jährliche Baurechtszins für die Baurechtsfläche insgesamt CHF 28'644.00 (Schweizer Franken achtundzwanzigtausend sechshundertvierundvierzig): 8'184 m² x CHF 200.00 x 0.035/2.
- 12.7 Der Baurechtszins basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise von [Monat] [Jahr] von [...] Punkten (Basis Dezember 2020 = 100 Punkte). Eine Indexierung des Baurechtszinses erfolgt, sofern die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise mindestens fünf Indexpunkte beträgt. Als Stichtag gilt dabei jeweils der 31.12. des Vorjahres. Die Indexierung erfolgt dabei unter Abzug der Verkehrsfläche gemäss Ziffer 11 hiervon von gerundet 40% (3'189 m²/8'184 m²) im Umfang von 60% der tatsächlichen Veränderung. Nach erfolgter Indexierung gilt als neuer Basisindex der mit dem ursprünglichen Basisindex verglichene Landesindex der Konsumentenpreise.
- 12.8 Die Veränderung des Baurechtszinses gestützt auf Ziffer 12.7 hiervon erfolgt mittels schriftlicher Anzeige durch die Baurechtsbelastete.
- 12.9 Auf eine Anmerkung des Baurechtszinses im Grundbuch wird unter Hinweis auf Art. 779b Abs. 2 ZGB ausdrücklich verzichtet.

13. Ordentlicher Heimfall

- 13.1 Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem selbstständigen und dauernden Baurecht erstellten Bauwerke in das Eigentum der Baurechtsbelasteten über, und zwar nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen beim Ablauf der Baurechtsdauer (Art. 779c und 779d ZGB).
- 13.2 Die Baurechtsbelastete schuldet der Baurechtsberechtigten für die heimfallenden Bauwerke eine Entschädigung wie folgt: 50% des Verkehrswerts abzüglich der von der Baurechtsbelasteten geleisteten Beiträge an Investitionen gemäss Ziffer 16 hiernach.
- 13.3 Der Verkehrswert ist dabei primär im gegenseitigen Einverständnis festzulegen. Können sich die Parteien nicht einigen, hat die Baurechtsbelastete der Baurechtsberechtigten eine Entschädigung zu leisten, die das vertragliche Schiedsgericht abschliessend festlegt.
- 13.4 Die Vereinbarung betreffend ordentlichen Heimfall ist auf den Grundstücken D1569.1201 Altdorf und L385.1201 Altdorf vorzumerken.

14. Vorzeitiger Heimfall

- 14.1 Überschreitet die Baurechtsberechtigte in grober Weise ihre dinglichen Rechte oder verletzt sie sonst wie ihre Verpflichtungen gegenüber der Baurechtsbelasteten, finden die gesetzlichen Vorschriften gemäss Art. 779f ff. ZGB über den vorzeitigen Heimfall Anwendung.
- 14.2 Für das Heimfallsrecht gelten die vorstehenden Bestimmungen der Ziffern 12 hiervon sinngemäss, wobei bei der Festlegung des Verkehrswerts das schuldhafte Verhalten der Baurechtsberechtigten als Herabsetzungsgrund zu berücksichtigen ist.
- 14.3 Die Vereinbarung betreffend vorzeitigen Heimfall ist auf den Grundstücken D1569.1201 Altdorf und L385.1201 Altdorf vorzumerken.

15. Unterhaltspflicht

- 15.1 Als baulicher Unterhalt gelten alle planerischen und baulichen Massnahmen (inkl. deren Kosten) zur Erstellung oder Erneuerung sowie die Behebung von Schäden, die durch ausserordentliche und nicht vorhersehbare Elementarereignisse auftreten.

- 15.2 Als betrieblicher Unterhalt gelten alle Massnahmen (inkl. deren Kosten) zur Erhaltung der möglichst dauernden Betriebsbereitschaft, die in regelmässigen Abständen zu erfolgen haben, namentlich die Zustandskontrolle, Reinigung, Pflege und Reparatur der Verkehrsflächen und Entwässerungsanlagen, die Signalisation und Sperrung von beschädigten Abschnitten sowie die zeitnahe Behebung kleinerer Schäden.
- 15.3 Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauten und Anlagen sowie das mit dem selbstständigen und dauernden Baurecht belastete, allenfalls nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer im Sinne des baulichen und betrieblichen Unterhalts zu unterhalten. Die Baurechtsbelastete ist berechtigt, die Bauwerke zu Kontrollzwecken zu betreten, sofern Anzeichen bestehen, dass die Baurechtsberechtigte ihren Unterhaltungspflichten nicht nachkommt.
- 15.4 Die Baurechtsbelastete beteiligt sich gestützt auf das in Beilage 4 aufgeführte Verrechnungsmodell für die erhöhte öffentliche Nutzung des Baurechtsgrundstücks anteilmässig mit 70% an den Kosten des baulichen und betrieblichen Unterhalts der die eigentliche Tiefgarage betreffenden Baurechtsfläche von 8'184 m² (Tiefgarage von 8'248 m² abzüglich Trafostation [Unterbaurecht] von 64 m²). Nicht Teil des baulichen und betrieblichen Unterhalts, an dem sich die Baurechtsbelastete beteiligt, sind damit Kosten im Zusammenhang mit der Trafostation bzw. dem Unterbaurecht sowie für Versicherungen und Administration.
- 15.5 Die Baurechtsbelastete bezahlt der Baurechtsberechtigten für die Gewährung des öffentlichen Fahrwegrechts (vgl. Ziff. 11 hiervor) bzw. als Beteiligung an den Kosten des baulichen und betrieblichen Unterhalts der Verkehrsfläche von 3'189 m² einen jährlichen Beitrag von pauschal CHF 1'200.00.
- 15.6 Die Baurechtsbelastete übernimmt gestützt auf das in Beilage 4 aufgeführte Verrechnungsmodell für die Zurverfügungstellung von öffentlichen Parkplätzen (vgl. Ziff. 10 hiervor) die nach Abzug ihrer Beteiligung gemäss Ziffer 15.4 und 15.5 hiervor verbleibenden Restkosten des baulichen und betrieblichen Unterhalts, welche den der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellten Parkplätzen zuzuweisen sind.
- 15.7 Die Baurechtsbelastete übernimmt gestützt auf das in Beilage 4 aufgeführte Verrechnungsmodell für die Zurverfügungstellung einer öffentlich zugänglichen WC-Anlage (vgl. Ziff. 4.2.4 hiervor) sämtlichen Kosten des baulichen und betrieblichen Unterhalts, welche der öffentlich zugänglichen WC-Anlage zuzuweisen sind.
- 15.8 Werden die im Sondereigentum stehenden Bauten und Anlagen oder Teile davon durch Brand oder auf andere Weise zerstört, so ist die Baurechtsberechtigte zur Instandstellung verpflichtet, sofern ihr dies in finanzieller Hinsicht zugemutet werden kann. Ist die Instandstellung für die Baurechtsberechtigte nicht zumutbar, so ist wieder der ursprüngliche Zustand des mit dem selbstständigen und dauernden Baurecht belasteten Grundstücks herzustellen.

16. Investitionen

- 16.1 Als Investitionen gelten der Erwerb von materiellen Vermögensgegenständen zur Vergrösserung der betrieblichen Leistungsfähigkeit (sog. Erweiterungsinvestition) und zum Zweck der Verbesserung bzw. Modernisierung der betrieblichen Anlagen (sog. Rationalisierungsinvestition).
- 16.2 Die Baurechtsbelastete verpflichtet sich, sich an Investitionen, die den Betrag von CHF 50'000.00 überschreiten, im Verhältnis zur öffentlichen Nutzung der Investition bzw. im Verhältnis zum öffentlichen Interesse daran zu beteiligen. Die kommunale Finanzkompetenz bzw. die Genehmigung des jeweils zuständigen, übergeordneten politischen Gremiums bleibt vorbehalten.
- 16.3 Im Übrigen kommt die Baurechtsberechtigte für die Kosten von Investitionen auf.

17. Verhältnis gegenüber Dritten

- 17.1 Die Baurechtsberechtigte übernimmt – anstelle der Baurechtsbelasteten – alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Sondereigentum befindlichen Bauten und Anlagen zusammenhängenden öffentlich-rechtlichen und/oder privatrechtlichen Ansprüche Dritter irgendwelcher Art. Somit hat die Baurechtsberechtigte für die Baurechtsbelastete alle Prozesse oder sonstigen Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten durchzuführen. Beide Parteien haben alle Prozesse, Administrativmassnahmen und dergleichen, die gegen sie angehoben werden oder die sie selbst anheben und die das selbstständige und dauernde Baurecht oder das betroffene Grundstück betreffen, der anderen Partei anzuzeigen.
- 17.2 Die Anzeige soll der Baurechtsbelasteten die Möglichkeit zur Intervention und der Baurechtsberechtigten die Möglichkeit zur Übernahme des Prozesses bzw. Verfahrens verschaffen. Werden Ansprüche Dritter gegen die Baurechtsbelastete ganz oder teilweise gutgeheissen, so verpflichtet sich die Baurechtsberechtigte, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen und die Baurechtsbelastete schadlos zu halten, damit diese während der Baurechtsdauer durch solche Prozesse oder Verfahren in keiner Weise beschwert wird.
- 17.3 Die Baurechtsberechtigte darf ohne Zustimmung der Baurechtsbelasteten keine baupolizeilichen Zugeständnisse machen.

18. Übertragung des Baurechts

- 18.1 Das selbstständige und dauernde Baurecht ist übertragbar. Die Baurechtsbelastete hat der Übertragung des selbstständigen und dauernden Baurechts die Zustimmung zu erteilen, wobei sie diese nur aus wichtigen Gründen verweigern kann.
- 18.2 Die Parteien sind verpflichtet, jedem ihrer Rechtsnachfolger sämtliche Bedingungen des vorliegenden Vertrags zu überbinden, einschliesslich dieser Überbindungsklausel.

18.3 Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsbelasteten am Baurechtsgrundstück bleibt weiterhin bestehen und einer Übertragung an Dritte gemäss Ziffer 18.1 hiervor vorbehalten. Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass zugunsten der Baurechtsbelasteten betreffend die zulasten des Baurechtsgrundstücks begründeten, selbstständigen Miteigentumsanteile (M2811.1201 Altdorf bis M3120.1201 Altdorf) nach Rücksprache mit dem Grundbuchamt kein gesetzliches (und auch kein vertragliches) Vorkaufsrecht besteht.

18.4 Ebenfalls bestehen bleibt das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsberechtigten am Bodengrundstück zu den Bedingungen Dritter, höchstens jedoch zum dannzumaligen, nötigenfalls durch das vertragliche Schiedsgericht zu schätzenden Verkehrswert. Diese Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts ist im Grundbuch auf den Grundstücken D1569.1201 Altdorf und L385.1201 Altdorf vorzumerken.

19. Übertragung der Miteigentumsanteile

Die zugunsten der Autoparking Schützenmatte AG, UID CHE-102.433.741, auf den Grundstücken M2811.1201 Altdorf bis M3120.1201 bestehenden Vorkaufsrechte bleiben unverändert bestehen. Ebenfalls bleibt die auf den Grundstücken M2811.1201 Altdorf bis M3120.1201 vorgemerkte Aufhebung des Vorkaufsrechts sämtlicher übriger Miteigentümer unverändert bestehen.

20. Zustimmung der Nutzniessungsberechtigten

Die Zustimmungen der Nutzniessungsberechtigten der Grundstücke M3033.1201 Altdorf, M3102.1201 Altdorf, M3103.1201 Altdorf und M3104.1201 Altdorf zum vorliegenden Vertrag liegen vor.

21. Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)

Die Baurechtsberechtigten bzw. deren Miteigentümer erklären, soweit es sich um juristische Personen handelt, dass sie bereits Grundeigentum im Kanton Uri halten, womit das vorliegende Rechtsgeschäft gemäss geltender Praxis des Grundbuchamts des Kantons Uri keiner Bewilligung bedarf.

22. Zukünftige Anschlussbauten und Dienstbarkeiten

22.1 Die Baurechtsbelastete ist berechtigt, unmittelbar angrenzend an die Autoeinstellhalle bzw. das selbstständige und dauernde Baurecht sowie ober- und unterhalb desselben auf eigene Kosten selber Bauten und Anlagen zu anderen Zwecken zu erstellen, wobei der Bestand, Betrieb und Unterhalt der Autoeinstellhalle durch diese zusätzlichen Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die Parteien verpflichten sich für diesen Fall, den Baurechtszins gemäss Ziffer 12 hiervor im gegenseitigen Einverständnis neu festzulegen. Können sich die Parteien nicht einigen, wird der Baurechtszins durch das vertragliche Schiedsgericht abschliessend festgelegt.

22.2 Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, der Baurechtsbelasteten die für die Ausübung ihres Rechts gemäss Ziffer 22.1 hiervor erforderlichen Rechte einzuräumen. Dasselbe gilt, wenn öffentlich-rechtliche Erlasse und/oder Beschlüsse der Stimmbevölkerung die Errichtung von Dienstbarkeiten und/oder anderen Rechten erforderlich machen.

III. Allgemeine Bestimmungen

1. Besitzesantritt, Übergang von Nutzen und Gefahr

Besitzesantritt sowie Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgen per 1. Januar 2025.

2. Gewährleistung

2.1 Jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht am Baurechtsgrundstück werden – soweit gesetzlich zulässig – durch die Baurechtsbelastete wegbedungen. Die Baurechtsberechtigte übernimmt das Baurechtsgrundstück im Zustand, wie sie sich im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses befinden, «wie besichtigt».

2.2 Die Baurechtsberechtigte ist orientiert, dass damit die Baurechtsbelastete gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung einzig noch für Mängel haftet, die sie ihr arglistig verschwiegen hat, mit denen die Baurechtsberechtigte vernünftigerweise nicht rechnen musste und die die vorgesehene Nutzung des Baurechtsgrundstücks erheblich beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang erklärt die Baurechtsbelastete, dass ihr keine verdeckten Mängel bekannt sind.

2.3 Gemäss Internetauszug (www.geo.ur.ch) ist weder das Grundstück L385.1201 Altdorf noch das Grundstück D1569.1201 Altdorf im Kataster für belastete Standorte (Art. 32c Abs. 2 USG) eingetragen.

3. Steuerfolgen

Das vorliegende Rechtsgeschäft erfolgt gemäss Auskunft des Amts für Steuern vom 16. Februar 2024 steuerneutral.

4. Nutzungsverhältnisse

Die Baurechtsberechtigte erklärt, dass das Baurechtsgrundstück nicht mit darauf lastenden Miet-, Pacht oder andere obligationenrechtliche Benutzungsverhältnisse auf sie übergehen, die ihr nicht bereits bekannt wären.

5. Versicherungen

5.1 Die Rechte und Pflichten aus Versicherungsverträgen, welche das Baurechtsobjekt zum Gegenstand haben, verbleiben gemäss Art. 54 VVG (Versicherungsvertragsgesetz) bei der Baurechtsberechtigten, wenn diese nicht innert 30 Tagen seit der Handänderung (Grundbuchanmeldung bzw. deren Eintragung in das Tagebuch) dem Versicherungsunternehmen schriftlich mitteilt, dass sie den Übergang ablehnt. Das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis der Handänderung mit einer Frist von mindestens 30 Tagen kündigen.

5.2 Die Baurechtsberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass dem Kanton Uri für Prämienbeiträge, die er nach Art. 8 Abs. 3 Gebäudeversicherungsgesetz (RB 40.1402) an den Gebäudeversicherer bezahlt hat, ein gesetzliches Pfandrecht am versicherten Gebäude zusteht. Dieses Pfandrecht ist innerhalb

eines Jahres nach Bezahlung der Prämie im Grundbuch einzutragen (Art. 8 Abs. 4 Gebäudeversicherungsgesetz).

6. Schiedsklausel

- 6.1 Alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag werden unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte durch ein Dreier-Schiedsgericht entschieden. Die zwingende Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte bleibt vorbehalten.
- 6.2 Will eine Partei das Schiedsgericht anrufen, hat sie dies der Gegenpartei mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen unter gleichzeitiger Nennung eines Schiedsrichters. Die andere Partei hat innert 30 Tagen ebenfalls einen Schiedsrichter zu bezeichnen. Die beiden Schiedsrichter ernennen hierauf gemeinsam den Präsidenten des Schiedsgerichts, der einen juristischen Hochschulabschluss ausweisen muss.
- 6.3 Kommt die Gegenpartei mit der Bezeichnung ihres Schiedsrichters in Verzug oder können sich die Schiedsrichter nicht innert 30 Tagen auf einen Präsidenten einigen, hat das Obergerichtspräsidium Uri die notwendige Ernennung vorzunehmen.
- 6.4 Das Schiedsgericht bestimmt das Verfahren selbst, mit Ausnahme, dass es möglichst einfach und rasch sein soll, dass bei Streitwerten über CHF 20 000.00 ein Schriftenwechsel stattzufinden hat und dass die Urteilsberatungen geheim erfolgen. Im Übrigen sind die Vorschriften der schweizerischen Zivilprozessordnung anwendbar.

7. Eintragung in das Grundbuch

- 7.1 Die Parteien beauftragen und bevollmächtigen den Notar, die vorliegenden Rechtsgeschäfte beim Grundbuchamt Uri zur Eintragung anzumelden.
- 7.2 Der Notar wird ermächtigt, die für die Eintragung allenfalls erforderlichen Abänderungen oder Ergänzungen des Vertrages vorzunehmen, soweit nicht wesentliche Vertragsbestimmungen betroffen sind.

8. Kosten

Die Kosten, die mit dem Abschluss dieses Rechtsgeschäftes und dessen Eintragung in das Grundbuch verbunden sind, d.h. die Kosten des Notars und des Grundbuchamtes, gehen je hälftig zulasten der Baurechtsbelasteten und -berechtigten.

9. Ausfertigungen

Die notarielle Urschrift bleibt gemäss gesetzlicher Vorschrift beim Notar. Je eine Ausfertigung geht an:

- Grundbuchamt als Rechtsgrundausweis;
- Parteien als Beweismittel ([...] Exemplare).

10. Vertragserklärung

Die Parteien erklären, dass sie den Inhalt dieses Vertrages zur Kenntnis genommen haben, und dass dieser ihrem übereinstimmenden Vertragswillen entspricht.

