

Kauf Liegenschaft KTN 1457, Churerstrasse, Pfäffikon

Antrag des Gemeinderates:

- a) Die Gemeinde Freienbach kauft von den Miteigentümerinnen Marlene Storni-Butti, Marcella Bauer-Butti und Angela Butti die Liegenschaft KTN 1457 an der Churerstrasse in Pfäffikon.
- b) Es wird ein Kredit von Fr. 2'310'000.– bewilligt.
- c) Die Finanzierung hat, soweit erforderlich, auf dem Darlehensweg zu erfolgen.
- d) Die Verzinsung und Amortisation erfolgt im Rahmen des Finanzhaushaltsgesetzes.
- e) Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Ausgangslage

Die Liegenschaft KTN 1457 liegt im Zentrum von Pfäffikon, nördlich der Churerstrasse, zwischen der Abzweigung Bahnhofstrasse und dem Lavendelkreisel. Diese Parzelle ist für die Gemeinde Freienbach in der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts von grossem Interesse. In diesem Rahmen ist vorgesehen, eine öffentliche Freifläche mitten in Pfäffikon zu realisieren. Mit dem Kauf dieses unüberbauten Landstückes soll durch die Gemeinde Freienbach in einem ersten Schritt das Land dafür gesichert werden.

Kaufobjekt

Die Landparzelle misst eine Fläche von 923 m². Sie ist direkt von der Churerstrasse her erschlossen und nicht überbaut. Derzeit wird sie im Rahmen eines Mietvertrages als Autoverkaufsfläche genutzt. Der bestehende, halbjährlich kündbare Mietvertrag geht mit dem Verkauf der Liegenschaft auf die Gemeinde über.

Landbedarf und künftige Nutzung

Die zu erwerbende Landparzelle soll der Schaffung eines grösseren öffentlichen Platzes dienen. Zusammen mit der geplanten Aufwertung der Churerstrasse kann an zentraler Lage ein attraktiver Aufenthaltsort für Bürger und Gewerbe geschaffen werden. Das Dorf Pfäffikon hat sich stark entwickelt und braucht auch im Kern zusätzliche öffentliche Freiräume.

Pfäffikon hat sich in den vergangenen Jahren stark verändert. Die Siedlung ist besonders an den Dorfrändern stark gewachsen und entsprechend auch die Bevölkerung. Im Dorfkern ist in derselben Zeit bedeutend weniger passiert. Er weist heute einen grossen Spielraum für neue Nutzungen und Überbauungen auf. Dies zeigt sich in verschiedenen Bauprojekten, welche entweder bereits im Bau sind, kurz vor der Realisierung stehen oder sich in

Planung befinden. Im Kern von Pfäffikon wird an sehr attraktiver und gut erschlossener Lage hochwertiger zentraler Wohn- und Arbeitsraum entstehen. Auch wird Pfäffikon mit seinen laufend weiter wachsenden Wohnangeboten, Arbeitsplätzen, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten als regionales Zentrum zunehmend an Bedeutung gewinnen. Die Bevölkerung, Arbeitspendler und Gäste sollen im Kern von Pfäffikon künftig attraktivere Strassen, öffentliche Plätze und Freiräume benutzen können.

Im Rahmen des städtebaulichen Richtkonzeptes Zentrum Pfäffikon beabsichtigt der Gemeinderat wichtige Aufwertungsmassnahmen im Kern des Dorfes. Das Fuss- und Radwegnetz soll verfeinert werden. Die Churer- und Bahnhofstrasse werden neu gestaltet und erhalten breite Trottoirs und Begrünungen. Der Kernbereich zwischen Löwenkreuzung und Lavendelkreisel wird verkehrsberuhigt und soll durch mehrere Plätze unterschiedlicher Art und Grösse gesäumt werden. Diese sollen dem Aufenthalt dienen, für Gartenrestaurants und Verkaufsauslagen zur Verfügung stehen und können öffentliche Kundenparkplätze für das Gewerbe aufweisen.

Einer dieser Plätze soll im östlichen Bereich zwischen Cityhaus und Lavendelkreisel entstehen. Zusammen mit der verkehrsberuhigten Churerstrasse entsteht aus östlicher Richtung ein attraktiver Eingang zum Dorfkern. Er wird mit einem Baumdach gestaltet und kann Aufenthaltsflächen für das Verweilen sowie öffentliche Kundenparkplätze für das Gewerbe im Kern erhalten. Er steht auch allfälligen Läden und Restaurants in den angrenzenden Bauten zur Verfügung. Um dies verwirklichen zu können, ist der Kauf der Parzelle KTN 1457 als strategische Landreserve notwendig und sinnvoll. Die Gemeinde kann als Eigentümerin dieser Parzelle die Entstehung eines attraktiven Platzes mitgestalten.

Bis zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts sind diverse kurz- bis mittelfristige Nutzungen möglich: so z.B. Weitervermietung an Dritte, Installation der heutigen Feststoffsammelstelle Roswitha, etc.

Kosten

Der beantragte Kredit setzt sich wie folgt zusammen:

– 923 m ² Land à Fr. 2'500.–/m ²	= Fr. 2'307'500.–
– Notariats- und Grundbuchkosten	= Fr. 2'500.–
– total	= Fr. 2'310'000.–

Der Kaufpreis wird fällig beim Grundbucheintrag. Dieser erfolgt, sobald die Stimmbürgerschaft dem Kauf zugestimmt hat.

Die Grundstückgewinnsteuer ist durch die Verkäuferschaft zu übernehmen. Die Notariats- und Grundbuchkosten gehen zu Lasten der Gemeinde Freienbach.

Finanzierung, Abschreibungen und Verzinsung

Die Finanzierung erfolgt, soweit erforderlich, auf dem Darlehensweg. Vorerst kann aber die Finanzierung aus den flüssigen Mitteln der Gemeinde erfolgen. Entsprechend dem Verwendungszweck als öffentliche Freifläche wird die Liegenschaft dem Verwaltungsvermögen zugewiesen. Darum müssen die Kosten im Rahmen des Finanzhaushaltsgesetzes verzinnt und abgeschrieben werden. Die Abschreibungen nach Finanzhaushaltsgesetz betragen 8% vom Restbuchwert. Die interne Verzinsung beträgt zur Zeit 3,3%.

Für die ersten fünf Jahre nach Erwerb ergeben sich folgende Aufwendungen für Abschreibungen und Verzinsung nach Finanzhaushaltsgesetz in der Finanzbuchhaltung:

Jahr	Restbuchwert	Abschreibungen	Verzinsung	Total
2009	Fr. 2'310'000.–	Fr. 184'800.–	Fr. 38'100.–	Fr. 222'900.–
2010	Fr. 2'125'200.–	Fr. 170'000.–	Fr. 70'100.–	Fr. 240'100.–
2011	Fr. 1'955'200.–	Fr. 156'400.–	Fr. 64'500.–	Fr. 220'900.–
2012	Fr. 1'798'800.–	Fr. 143'900.–	Fr. 59'400.–	Fr. 203'300.–
2013	Fr. 1'654'900.–	Fr. 132'400.–	Fr. 54'600.–	Fr. 187'000.–

Folgekosten

Bis zur Umsetzung der Planungsidee im Rahmen des städtebaulichen Konzepts ist nicht mit Folgekosten zu rechnen. Bei einer Weitervermietung an Dritte können andererseits Mietzinseinnahmen generiert werden.

Empfehlung

Mit dem Kauf der Landparzelle KTN 1457 kann zusammen mit der geplanten Aufwertung der Churerstrasse an zentraler Lage in Pfäffikon ein attraktiver Aufenthaltsort für Bürger und Gewerbe geschaffen werden. Das Dorf Pfäffikon ist stark gewachsen und braucht auch im Kern zusätzliche öffentliche Freiräume.

Mit dem vorliegenden Geschäft besteht für die Gemeinde Freienbach die einmalige Gelegenheit, eine nicht überbaute Fläche mitten in Pfäffikon für die Nutzung durch die Öffentlichkeit erwerben zu können. Sowohl im Rahmen des geplanten städtebaulichen Konzepts wie auch für den Fall, dass dieses nicht realisiert werden könnte, ist der Erwerb dieser freien Landfläche für die Gemeinde Freienbach künftig von grossem Wert und

Nutzen. Diesen erkennbaren Nutzen gilt es mit dem Kauf der Liegenschaft KTN 1457 wahrzunehmen. Der Gemeinderat empfiehlt deshalb, dem vorliegenden Kaufgeschäft zuzustimmen.

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission bestätigt, dass der Kauf der Liegenschaft KTN 1457 an der Churerstrasse in Pfäffikon und der damit verbundene Verpflichtungskredit rechtmässig und im Rahmen der Planung finanzierbar ist.

