

Sachgeschäft Kauf Liegenschaft Nr. 2586, Birchweidweg 21b, Pfäffikon

Erläuterungen und Genehmigungsinhalt

Antrag des Gemeinderates

1. Die Gemeinde Freienbach kauft von Frau Elisabetha Schätti-Schuler, Birchweidweg 21b, Pfäffikon, die Liegenschaft Nr. 2586, Birchweidweg 21b, Pfäffikon.
2. Dafür wird ein Kredit von 852'000 Franken bewilligt.
3. Die Kaufliegenschaft Nr. 2586, Birchweidweg 21b, Pfäffikon, wird dem Verwaltungsvermögen zugewiesen.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bericht

Ausgangslage

Die Liegenschaft Nr. 2586, Birchweidweg 21b, Pfäffikon, befindet sich im Ostteil Pfäffikons, südlich der Schulanlage Steg. Sie liegt umgeben von gemeindeeigenem Land, nämlich ostseitig angebaut an den Hausteil Birchweidweg 21a, Parzelle Nr. 3239 der Gemeinde Freienbach, im Norden und Westen angrenzend an die Gemeinde-Bau-rechtsparzelle Nr. 3378 der Freien Wohnbaugenossen-schaft Höfe und im Süden anstossend ans gemeindeeigene, unüberbaute Wohnbauland Parzelle Nr. 918 in der Birchweid.

Aufgrund dieser Lage ist der Erwerb des angebauten Hausteils auf der angrenzenden Nachbarsliegenschaft für die Gemeinde im Sinne der Landsicherung für die Zukunft sehr wichtig und interessant. Die Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 2586 ist bereit, ihre Liegenschaft an die Gemeinde Freienbach zu verkaufen. Voraussetzung für das Kaufgeschäft ist die Zustimmung der Stimmbürgerschaft zum Sachgeschäft an der Urne. Mit dem Kauf dieser Land-parzelle soll die Lücke im umliegenden Gemeindeland geschlossen werden.

Kaufobjekt

Die Kaufparzelle hat eine Fläche von 250 m². Davon liegen 230 m² in der dreigeschossigen Wohnzone W3 und 20 m² in der zweigeschossigen Wohnzone W2. Die Liegenschaft ist vom Birchweidweg her mit einem Fussweg erschlossen. Eine Fahrzeugschliessung direkt zum Hausteil fehlt. Auf der Parzelle steht – einseitig angebaut an die Wohneinheit der Gemeinde – ein älterer, aber gut unterhaltener, gepflegter und baulich intakter Hausteil mit



Kaufobjekt Grundstück Nr. 2586



Mehrfamilienhaus
Freie Wohnbaugenossenschaft Höfe
Baurechtsland
Gemeinde

Hausteil
Kaufobjekt

Hausteil
Eigentum Gemeinde



■ Kaufparzelle Nr. 2586
■ Gemeindeliegenschaften

- Keller- und Geräteräumen, Heizungsraum im Untergeschoss,
- Windfang, Vorraum, Küche, Bad, WC, Wohnzimmer im Erdgeschoss,
- Vorraum und drei Zimmer im Obergeschoss,
- Estrich im Dachgeschoss.

Das Objekt ist an die Wasser-, Abwasser- und Elektrizitätsversorgung angeschlossen.

Kaufzweck

Weil der Erwerb der Liegenschaft Nr. 2586 eine Lücke im umgebenden, sich bereits im Eigentum der Gemeinde Freienbach befindenden Land schliesst, ist diese Arrondierung langfristig strategisch und raumplanerisch von hohem Interesse für die Gemeinde.

Der Einfamilienhausteil soll mietweise dem Notwohnungs- und Asylwesen der Gemeinde Freienbach zur Verfügung gestellt werden, wie schon seit Jahrzehnten der ostseitige Hausteil der Gemeinde.

Wenn Einwohnerinnen und Einwohner in der Gemeinde Freienbach aufgrund einer Notlage nicht in der Lage sind, aus eigenen Mitteln für ihre Unterkunft aufzukommen, kommt die wirtschaftliche Sozialhilfe gemäss Sozialhilfegesetz des Kantons Schwyz zum Tragen. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde und dort beim Ressort Gesellschaft. Um in solchen Fällen die Kosten für die Öffentlichkeit möglichst tief zu halten, ist die Gemeinde auch in Zukunft – manchmal kurzfristig und rasch – auf

kostengünstige Wohnungen und Unterbringungsmöglichkeiten angewiesen. Dasselbe gilt für das Asylwesen. Aufgrund des steten Bedarfs an Not- und Asylunterkünften in der Gemeinde Freienbach ist die künftige flexible Nutzung des zum Erwerb stehenden Hausteils für die Gemeinde als solche bestens geeignet und deshalb von grossem Interesse.

Kosten

Die Gemeinde Freienbach kann die Liegenschaft Nr. 2586 mitsamt dem bestehenden Hausteil für total 850 000 Franken erwerben. Dies ist ein fairer, mit früheren Liegenschaftskäufen vergleichbarer Kaufpreis. Der beantragte Kredit setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis Liegenschaft L Nr. 2586: 250 m ² × Fr. 2 200.-/m ² =	Fr. 550 000.-	und Hausteil Fr. 300 000.-	Fr. 850 000.-
Notariats- und Grundbuchkosten, Annahme	Fr.	2 000.-	
Total			Fr. 852 000.-

Der Kaufpreis wird mit der grundbuchlichen Eigentumsübertragung zur Zahlung fällig. Diese erfolgt, nachdem die Stimmbürgerschaft dem Kauf zugestimmt hat und die Zustimmung in Rechtskraft erwachsen ist. Die Grundstücksgewinnsteuer ist durch die Verkäuferin zu übernehmen. Die Notariats- und Grundbuchkosten werden je hälftig getragen.

Fortsetzung Sachgeschäft

Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt über die flüssigen Mittel der Gemeinde Freienbach. Eine zusätzliche Fremdverschuldung ist aufgrund der rollenden Finanzplanung nicht absehbar.

Folgekosten

Die Liegenschaft mitsamt Wohnhaus ist in einem gebrauchten, aber guten baulichen Zustand. Die Gemeinde Freienbach beabsichtigt, nach dem Kauf der Liegenschaft weder Umbauten noch anderweitige grössere Investitionen vorzunehmen. Für Unterhalt und Betrieb ist mit jährlichen Gesamtfolgekosten von ca. 12 000 Franken zu rechnen. Hinzu kommen noch lineare Abschreibungen über 25 Jahre im Umfang von 34 000 Franken pro Jahr. Die Kapitalkosten sind derzeit negativ, da die Finanzierung aus liquiden Mitteln erfolgt, welche mit Negativzinsen belastet sind. Durch den Erwerb dieser Liegenschaft können inskünftig jährliche Kosten von Fremdmieten in der Grössenordnung von 30 000 Franken eingespart werden.

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission bestätigt, dass der Kauf der Liegenschaft Nr. 2586, Birchweidweg 21b, Pfäffikon, und der damit verbundene Verpflichtungskredit rechtmässig und im Rahmen der Planung finanzierbar sind.

Empfehlung des Gemeinderates

Mit dem Kauf der Liegenschaft Nr. 2586, Birchweidweg 21b, Pfäffikon, kann die Gemeinde Freienbach einerseits eine Lücke im umgebenden, sich bereits im Eigentum der Gemeinde Freienbach befindenden Land schliessen. Dies schafft für künftige Generationen raumplanerisch bessere und einfachere Voraussetzungen für die zonenkonforme Nutzung des umliegenden Gemeindelandes. Andererseits kann die Gemeinde mit der Nutzung des Kaufobjekts für Not- und Asylunterbringungen sowohl für Familien wie auch für Einzelpersonen ihrem diesbezüglichen gesetzlichen Auftrag auch in Zukunft möglichst kostengünstig nachkommen. Diesen erkennbaren Nutzen gilt es mit dem Kauf dieser Liegenschaft wahrzunehmen. Der Gemeinderat empfiehlt deshalb, dem vorliegenden Kaufgeschäft zuzustimmen.