

Sachgeschäft Kauf Liegenschaft Postmatte, KTN 1288 und KTN 1558, Freienbach

Erläuterungen und Genehmigungsinhalt

Antrag des Gemeinderats

1. Die Gemeinde Freienbach kauft von den Erben des Anton und der Maria Ida Bruhin die Liegenschaft Postmatte, bestehend aus den Parzellen KTN 1288 und KTN 1558 in Freienbach.
2. Dafür wird ein Kredit von 1 720 000 Franken bewilligt.
3. Die Kaufliegenschaft Postmatte, KTN 1288 und KTN 1558, wird dem Finanzvermögen zugewiesen.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bericht

Ausgangslage

Die Parzellen KTN 1288 und KTN 1558 liegen in der Postmatte, im Zentrum des Ortsteils Freienbach. Die Gemeinde Freienbach ist Eigentümerin des Pflegezentrums Pfarrmatte auf der östlich angrenzenden Nachbarsparzelle KTN 2618, für die sie ein Baurecht über 99 Jahre, mithin noch bis ins Jahr 2080, zu Lasten der Pfarrpfundstiftung Freienbach hat.

Im Hinblick auf künftige öffentliche Bedürfnisse, insbesondere auf den Bedarf nach zusätzlichen oder veränderten Pflegeplätzen beziehungsweise damit verbunden auf eine notwendig werdende Erweiterung des Pflegezentrums Pfarrmatte, ist der Erwerb der anliegenden Nachbarsliegenschaft für die Gemeinde im Sinne der Landsicherung für die Zukunft sehr wichtig und interessant. Deshalb hat der Gemeinderat mit der Verkäuferschaft am 19. Dezember 2013 einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen und im Grundbuch eingetragen. Darin wurde der Kaufpreis auf 1 708 000 Franken fixiert. Falls die Gemeinde Freienbach das Kaufrecht nicht bis zum 31. Dezember 2019 ausübt, fällt es entschädigungslos dahin.

Mit dem Kauf dieser zwei Landparzellen soll die Fläche für die Gemeinde Freienbach auf lange Sicht gesichert werden.

Kaufobjekt

Das Grundstück, bestehend aus KTN 1288 und KTN 1558, liegt in der zweigeschossigen Wohnzone W2, das daneben liegende Pflegezentrum Pfarrmatte in der Kernzone K. Auf der Parzelle KTN 1288 mit einer Fläche von



Quelle: Google Maps

316 m² steht ein 1953 erbautes Einfamilienhaus mit einem Wohngeschoss, einem Untergeschoss und einem Estrich. Diese Altbaute ist seit längerem unbewohnt. Nach einem Wasserschaden ist sie im jetzigen Zustand praktisch unbewohnbar geworden. KTN 1558 mit einer Fläche von 539 m² ist unbebaut. Beide Parzellen sind über die Strassenparzelle KTN 1281 (Postmatte) erschlossen, an der sie ein Miteigentumsrecht sowie ein Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltungspflicht besitzen. Die Liegenschaft ist zum Zeitpunkt des Kaufs nicht mit grundbuchlichen Lasten belegt.

Landsicherung, Nutzung der Liegenschaft

Der Erwerb dieser unmittelbar an das Pflegezentrum Pfarrmatte grenzenden Nachbarsliegenschaft ist für die Gemeinde zur Arrondierung ihres Baurechtsgrundstücks von grossem Interesse. Wenn für die öffentliche Aufgabenerfüllung Neubauten oder die Erweiterung bestehender Gebäude anstehen, ist es wichtig, dass das dafür notwendige Land bereits gesichert bzw. im Besitz der Gemeinde ist – so wie es zum Beispiel in jüngster Zeit bei der Realisierung des Pflegezentrums Roswitha oder vorher auch beim Bau der Schulanlage Steg in Pfäffikon war, für welche das Land bereits in den Siebzigerjahren bzw. Sechzigerjahren des letzten Jahrhunderts durch die Gemeinde Freienbach erworben und somit langfristig für die Zukunft sichergestellt wurde.

In den bestehenden Zonen K (Kernzone, Pflegezentrum Pfarrmatte) und W2 (zweigeschossige Wohnzone, Kaufobjekt) wäre ein Anbauvolumen für das Pflegezentrum Pfarrmatte von zirka 6500 m³ möglich. Somit wären nach Berechnungen des Ressorts Gesellschaft für das Pflegezentrum Pfarrmatte etwa 30 zusätzliche Bewohnerplätze mitsamt den notwendigen Zusatzräumlichkeiten realisierbar.

Die Kaufliegenschaft Postmatte, KTN 1288 und KTN 1558, wird, da die Nutzung erst langfristig für Gemeindeaufgaben wie die Bereitstellung von Pflegeplätzen absehbar ist, dem Finanzvermögen zugewiesen. Sie wird damit zum Anschaffungswert bewertet und muss nur abgeschrieben werden, wenn Wertminderungen eingetreten sind.

Eine in einem längerfristigen Zeithorizont notwendig werdende künftige Erweiterung des Pflegezentrums Pfarrmatte in Freienbach ist selbstverständlich der Stimmbürgerschaft zum Entscheid zu unterbreiten. Zum dannmaligen Zeitpunkt ist die Liegenschaft gemäss den Bestimmungen des heutigen Finanzhaushaltsgesetzes des Kantons Schwyz vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen der Gemeinde Freienbach zu überführen und bildet dann einen Bestandteil des Verpflichtungskredits dieser Erweiterung.

Kosten

Der beantragte Kredit setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis Liegenschaft KTN 1288 und KTN 1558 mit total 855 m ²	
Land inklusiv bestehendem altem Wohnhaus	Fr. 1 708 000.00
Notariats- und Grundbuchkosten	Fr. 12 000.00
Total	Fr. 1 720 000.00

Der Kaufpreis wird fällig beim Grundbucheintrag. Dieser erfolgt, sobald die Stimmbürgerschaft dem Kauf zugestimmt hat und diese Zustimmung in Rechtskraft erwachsen ist. Die Grundstückgewinnsteuer ist durch die Verkäuferschaft zu übernehmen. Die Notariats- und Grundbuchkosten gehen zu Lasten der Gemeinde Freienbach.

Finanzierung und Verzinsung

Die Finanzierung erfolgt über die flüssigen Mittel der Gemeinde Freienbach. Eine zusätzliche Fremdverschuldung ist aufgrund der rollenden Finanzplanung nicht absehbar. Finanztechnisch gesehen handelt es sich beim Kauf der beiden Parzellen um einen Abtausch von Finanzvermögen (Flüssige Mittel/Liegenschaften Finanzvermögen).

Folgekosten

Bei diesen Landparzellen ohne erhaltenswerte Wohnbauten ist für den Unterhalt von jährlichen Gesamtfolgekosten von zirka 5000 Franken auszugehen. Mit einem Ertrag ist nicht zu rechnen.

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission bestätigt, dass der Kauf der Liegenschaft Postmatte, bestehend aus den Parzellen KTN 1288 und KTN 1558, und der damit verbundene Verpflichtungskredit rechtmässig und im Rahmen der Planung finanzierbar sind.

Empfehlung des Gemeinderats

Mit dem Kauf der Liegenschaft Postmatte, KTN 1288 und KTN 1558, in Freienbach kann die Gemeinde ihre Liegenschaft Pflegezentrum Pfarrmatte arrondieren und bei zusätzlichem Raumbedarf zu gegebenem, späterem Zeitpunkt bedarfsgerecht um zirka 30 Bewohnerplätze erweitern. Diesen erkennbaren Nutzen und das faire Verkaufsangebot gilt es mit einem Ja zu diesem Liegenschafts Kauf wahrzunehmen. Der Gemeinderat empfiehlt deshalb, dem vorliegenden Kaufgeschäft zuzustimmen.