

Sachgeschäft Beendigung Mietverhältnis Schwerzi Erläuterungen

Antrag des Gemeinderates

1. Der Beschluss der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2010 zum Sachgeschäft Baukredit Werkhof/Entsorgung/Kunstschaffende, Schwerzi Freienbach wird aufgehoben.
2. Der Mietvertrag Schwerzi mit der MHW Immo AG wird aufgelöst und die entsprechende Vereinbarung vom 5. November 2012/15. Februar 2013 genehmigt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Ausgangslage

Im Jahre 1988 wurden der Werkhof und der Feuerwehrstützpunkt im neuen Gebäude im Gwatt in Pfäffikon in Betrieb genommen. Der Werkhof wurde von fünf Mitarbeitenden genutzt. Das Feuerwehrgebäude war für die Stützpunktfeuerwehr mit fünf Fahrzeugen und dem Raumangebot gemäss damaligen kantonalen Richtlinien ausgelegt. Alle drei aktuellen Nutzungen am Standort Gwatt in Pfäffikon – Entsorgung, Werkhof und Schadenwehr – haben im Laufe der Jahre grosse Entwicklungsschritte durchgemacht: zusätzliche und neu definierte Gesetzgebungen und Aufgaben, Reorganisationen, Ausrichtung auf sich ändernde Bedürfnisse und Optimierung der Dienstleistungen für die Bevölkerung. Dies wirkt sich in verstärktem Masse auch auf die räumlichen Gegebenheiten und Bedürfnisse aus.

Da gemäss Abklärungen im Jahre 2009 eine Gebäudeerweiterung im Gwatt für alle drei derzeitigen Nutzungen aufgrund der Parzellengrösse und der Erschliessung schwierig ist, hatte der Gemeinderat im Jahr 2009 die Suche nach einem neuen Standort beschlossen. Im Weiteren hatten Umfragen bei lokalen Kunstschaffenden auch einen Bedarf an Atelierräumen für einheimische Künstlerinnen und Künstler ergeben.

Aufgrund einer umfassenden Evaluation hatte der Gemeinderat 2009 beschlossen, ein detailliertes Projekt für die Umnutzung und den Ausbau der Hallen 15c und 15d des ehemaligen DOW-Areals im Schwerzi inklusive Aussenarealen für Werkhof und Hauptsammelstelle sowie für Künstlerateliers auszuarbeiten, welches sämtliche Bedürfnisse des Abfallwesens, des Werkdienstes und der Kultur auf lange Sicht abdeckte. Zu diesem Zwecke wurde mit der MHW Immo AG, der Eigentümerin der Hallen und Baurechtsnehmerin des ehemaligen DOW-Areals, ein Mietvertrag mit einer festen Vertragsdauer von 30 Jahren mit Verlängerungsoption ausgehandelt. Nach dem Wegzug von Werkhof und Entsorgung hätte die Schadenwehr die freigewordenen Räumlichkeiten im Gwatt nutzen und so den jetzigen Platzmangel beheben können.

An der Gemeindeversammlung vom 16. April 2010 wurde das Sachgeschäft Baukredit Werkhof/Entsorgung/Kunstschaffende, Schwerzi Freienbach beraten und an die Urne überwiesen. An der Abstimmung vom 13. Juni 2010 wurde das Geschäft mit einem Ja-Stimmenanteil von 50,9 Prozent angenommen.

Das Sachgeschäft Baukredit Werkhof/Entsorgung/Kunstschaffende, Schwerzi Freienbach ist in der Botschaft zur Gemeindeversammlung vom 16. April 2010 (Rechnung 2009) detailliert beschrieben.

Projektverlauf seit 2010

Seit der Urnenabstimmung im Juni 2010 hat der Gemeinderat die für die Umsetzung des Sachgeschäftes notwendigen Schritte vollzogen. Im Budget 2011 wurden erstmals die Mietkosten für die Schwerzi eingestellt und an der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2010 genehmigt. 2011 wurden die Architekturleistungen ausgeschrieben und an die Walser Architekturteam AG, Zürich, vergeben.

Am 7. Juni 2011 reichte Jürg Rückmar eine Einzelinitiative ein, welche verlangt, dass die Hauptsammelstelle Gwatt beizubehalten und der Mietvertrag für das Areal Schwerzi zu kündigen sei. Mit Beschluss vom 30. Juni 2011 erklärte der Gemeinderat diese Initiative für ungültig. Der Initiator führte gegen diesen Entscheid Beschwerde bis vor Bundesgericht. Das Bundesgericht hat die Beschwerde mit Entscheid vom 31. Juli 2012 abgewiesen.

Am 24. Februar 2012 wurde das Baugesuch der Gemeinde Freienbach für die zur Umnutzung erforderlichen Umbauten auf dem Schwerzi-Areal und den ehemaligen DOW-Hallen im Amtsblatt publiziert. Gegen dieses Bauvorhaben sind drei Einsprachen eingegangen.

Am 3. September 2012 reichten Jürg Rückmar und Mitunterzeichner eine weitere Einzelinitiative ein, welche «die Beibehaltung der Hauptsammelstelle Gwatt in Pfäffikon» und die frühestmögliche Beendigung des Mietvertrages für das Areal Schwerzi verlangt. Diese Initiative wurde vom Gemeinderat Freienbach am 27. September 2012 für gültig erklärt.

Erwägungen des Gemeinderates: Aktuelle Situation

Finanzen

Die aktuelle Finanzsituation der Gemeinde Freienbach zeigt sich in einem anderen Licht als 2009. Aufgrund von Gesetzesrevisionen und dem schlechteren Wirtschafts-

gang sind die Steuererträge empfindlich zurückgegangen. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2012 wurde überdies die vom Gemeinderat beantragte Steuererhöhung um 10 Prozent einer Einheit abgelehnt. Damit fehlen 2013 weitere rund 5 Mio. an Steuererträgen, was dazu führt, dass voraussichtlich bereits in diesem Jahr eine Nettoverschuldung eintreten wird. Ohne eine Straffung und Reduktion der Investitionstätigkeit würde der Abschreibungsaufwand das Budget im Jahr 2016 zusätzlich mit 9 Mio. Franken belasten (vgl. Botschaft «Voranschlag 2013», Seite 58, Finanzplan, Abschreibungen).

Bedürfnisse

Die prekäre Situation von Werkhof, Entsorgung und Schadenwehr besteht heute noch analog der Situation im Jahr 2009 und ist auch aus heutiger Sicht ausgewiesen.

Für die Bedürfnisse der Kulturschaffenden könnte auf dem Areal Zeughaus eine Lösung geschaffen werden. Am 17. Juni 2012 haben die Stimmbürger dem Baurechtsvertrag für das Areal Zeughaus und dem Kauf des Zeughauses zugestimmt.

Offener Ausgang des Baubewilligungsverfahrens

Der Ausgang des Baubewilligungsverfahrens und allfälliger Beschwerdeverfahren kann aus heutiger Sicht nicht vorhergesehen werden. Es ist insbesondere unklar, ob aufgrund der Einsprachen mit Projektanpassungen zu rechnen ist und welche Folgen solche Anpassungen in zeitlicher und finanzieller Hinsicht nach sich ziehen könnten. Ausserdem erfordern baurechtliche Einsprache- und Beschwerdeverfahren, je nach Verfahrensgang und Instanzenzug, erfahrungsgemäss viel Zeit (es ist mit einer Verfahrensdauer von bis zu zwei Jahren zu rechnen). Während dieser Zeit sind die Planungsarbeiten blockiert.

Ausserdem fallen seit dem 1. Juli 2010 die Mietkosten für das Gebäude an. Zur Reduktion der Belastung der Gemeindekasse sind die Hallen zurzeit temporär vermietet.

Weiterhin gesicherte Finanzierung

An der Abstimmung vom 13. Juni 2010 wurde ein Baukredit von 7 400 000 Franken für die Umnutzung der Hallen im ehemaligen DOW-Areal genehmigt. Dieser Betrag entspricht den im Kostenvoranschlag von 2010 prognostizierten Kosten. Gemäss aktuellem Kostenvoranschlag kann der bewilligte Kreditrahmen eingehalten werden. Bei den durch die Vermieterin zu tragenden Kosten (für Dach- und Fassadensanierung inkl. Türen und Tore, für die gesetzlich vorgeschriebene Regenwasserretention und für die Erhöhung der Traglast des Zwischenbodens in der Halle 15c) zeichnen sich Mehrkosten gegenüber dem Kostenvoranschlag 2010 ab. Die Vermieterin wäre aber bereit, die Mehrkosten zu übernehmen.

Initiative Rückmar und Mitunterzeichner

Die im September 2012 eingereichte Initiative «für die Beibehaltung der Hauptsammelstelle Gwatt in Pfäffikon» ist der Gemeindeversammlung innert Jahresfrist seit der Einreichung vorzulegen. Im Falle einer Annahme der Initiative an der Urne wäre dann in einem zweiten Schritt mit der Vermieterschaft über einen Ausstieg aus dem Mietvertrag zu verhandeln und eine entsprechende Vereinbarung im Rahmen einer zweiten Gemeindeversammlung und Urnenabstimmung zu genehmigen. Das vorliegende Sachgeschäft deckt die Anliegen der Initianten ab.

Konsequenzen aus der Sicht des Gemeinderates

- Den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern sind die Fakten offenzulegen und die Möglichkeit zur Beratung an der Gemeindeversammlung mit anschliessender Urnenabstimmung zu geben.
- Die veränderte finanzielle Situation erfordert eine generelle Hinterfragung von Standard und Zeitpunkt aller künftigen Investitionen. Die Investitionen sind auf das absolut Notwendige zu beschränken.
- Unter Berücksichtigung aller erwähnten Aspekte erachtet der Gemeinderat die erfolgreiche Umsetzung des Sachgeschäftes Schwerzi innert nützlicher Frist als nicht mehr möglich. Daher hat er beschlossen, den Bürgerinnen und Bürgern die Aufhebung des Beschlusses der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2010 zum Sachgeschäft Baukredit Werkhof/Entsorgung/Kunstschaffende, Schwerzi Freienbach zu beantragen und neue Optionen zu suchen.
- Obwohl mit der Vermieterin ein fester Mietvertrag für die Dauer von 30 Jahren abgeschlossen worden ist, wäre diese bereit, die Gemeinde unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 21 Monaten aus dem Mietvertrag zu entlassen. Mit der Vermieterin wurde daher eine Vereinbarung über die Auflösung des Mietvertrages ausgehandelt. Sie lautet wie folgt:

Fortsetzung Sachgeschäft Beendigung Mietverhältnis Schwerzi Erläuterungen

Vereinbarung

zwischen der

MHW Immo AG, Wollerauerstrasse 15, 8807 Freienbach, vertreten durch Heiner Reichmuth und Marcel Ruoss

und der

Gemeinde Freienbach, Unterdorfstrasse 9, 8808 Pfäffikon, vertreten durch den Gemeinderat

betreffend Mietvertrag Industrie- und Gewerbepark Schwerzi, Hallen Wolleraustrasse 15c und 15d, Freienbach.

1. Der Mietvertrag vom 4./11. April 2011 wird aufgelöst. Die Auflösung des Mietvertrags erfolgt 21 Monate nach dem Tag der Rechtskraft der Urnenabstimmung, mit welcher diese Vereinbarung genehmigt wird. Wenn gegen die Urnenabstimmung oder die Vorbereitungsbehandlungen Beschwerde geführt werden sollte, erfolgt die Auflösung 21 Monate nach dem Tag der Rechtskraft des letztinstanzlichen Beschwerdeentscheids.
2. Wenn die MHW Immo AG die Hallen Wolleraustrasse 15c und 15d vor der Auflösung des Mietvertrags ganz oder teilweise vermieten kann, reduziert sich der Mietzins im Rahmen der von der MWH Immo AG vereinnahmten Mietzinse (exkl. Nebenkosten).
3. Mit Vollzug dieser Vereinbarung sind die Parteien in Bezug auf das Mietverhältnis per Saldo aller gegenseitigen Ansprüche auseinandergesetzt.
4. Diese Vereinbarung wird im Doppel ausgefertigt.

Freienbach, 05.11.2012

MHW Immo AG

Marcel Ruoss/Heiner Reichmuth

Pfäffikon, 15.02.2013

Gemeinde Freienbach

Daniel Landolt
Gemeindepräsident

Albert Steinegger
Gemeindeschreiber

- Mit der Vorlage dieses Geschäftes, welches einen Ausstieg aus dem Mietvertrag für die Hallen im Schwerziareal und damit einen Abbruch des Projektes in der Schwerzi beinhaltet, ermöglicht der Gemeinderat den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern überdies, in einem Schritt über das Anliegen der Initianten zu befinden. Damit lässt sich schneller und kostengünstiger Klarheit schaffen, ob die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger das Projekt Schwerzi weiterführen wollen oder nicht, als mit einer Vorlage der Initiative im Zweischrittverfahren.
- Der Gemeinderat bedauert einen Abbruch des Projektes, zumal auch in Anbetracht der bis heute in das Projekt investierten Mittel. Er ist aber überzeugt, dass aufgrund der heute gegebenen Umstände und der bestehenden Unwägbarkeiten ein «Ende mit Schrecken» einer Weiterführung des Projektes vorzuziehen ist.
- Die weiterhin bestehenden Probleme im Bereich Gwatt sind damit anderweitig zu lösen. Der Gemeinderat prüft in diesem Zusammenhang alle Optionen (betriebliche Optimierungen, Suche eines anderen Standorts, Ausgliederung einzelner Einheiten aus dem Gwatt usw.).

Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt, dem vorliegenden Sachgeschäft Beendigung Mietverhältnis Schwerzi zuzustimmen:

- Seit der ersten Vorlage des Projektes haben sich die Rahmenbedingungen in Bezug auf die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde stark verändert. Ausserdem steht mit dem Zeughaus ab dem 1. Januar 2013 Raum zur Verfügung, mit welchem mindestens ein Teil der Bedürfnisse abgedeckt werden kann.
- Aufgrund des offenen Ausgangs des Baubewilligungsverfahrens ist davon auszugehen, dass das Projekt noch während längerer Zeit nicht vorangetrieben werden kann.
- In Anbetracht der geänderten Rahmenbedingungen und der bestehenden Unwägbarkeiten erachtet es der Gemeinderat nicht als verantwortbar, das Projekt weiterzuführen. Abgesehen davon, dass bei einer Weiterführung des Projektes weiterhin Mietzinse für nicht nutzbare Räume anfallen, hätte ein Zuwarten mit einem Entscheid auch einen bedeutenden Zeitverlust für die Suche nach Alternativlösungen zur Folge.