

Sachgeschäft Kauf Liegenschaft KTN 1769 Wilhelmshof 23, Pfäffikon

Antrag des Gemeinderates

1. Die Gemeinde Freienbach kauft von Claudia Nydegger-Kreienbühl, Seelihalde 8, 8825 Hütten, die Liegenschaft KTN 1769, Wilhelmshof 23, in Pfäffikon.
2. Dafür wird ein Kredit von Fr. 930 000.00 bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bericht

Ausgangslage

Die Liegenschaft KTN 1769 liegt an der Peripherie des Dorfes Pfäffikon, unmittelbar südlich der Autobahn A3. Die Gemeinde Freienbach mietet das auf dem Grundstück stehende Wohnhaus mit zwei Wohnungen seit 1. September 2008 für Notwohnungszwecke. Der Mietvertrag hat eine feste Laufzeit von fünf Jahren und dauert bis 31. August 2013. Die Miete beträgt Fr. 3000.00 pro Monat für die gesamte Liegenschaft.

Aufgrund des ständigen und grossen Bedarfs an Notwohnungen in der Gemeinde Freienbach ist dieses Wohnobjekt für die Gemeinde von sehr grossem Interesse. Deshalb wurde mit Abschluss des Mietvertrages ein Vorkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde Freienbach vereinbart, welches auf die feste Mietvertragsdauer von fünf Jahren, mithin bis 31. August 2013, befristet ist. Die Verkäuferin ist bereit und gewillt, ihre Liegenschaft Wilhelmshof 23 an die Gemeinde Freienbach zu verkaufen. Falls die Gemeinde Freienbach das im Grundbuch eingetragene Vorkaufsrecht nicht bis 31. August 2013 ausübt, fällt es entschädigungslos dahin. Mit dem Kauf des Wohnhauses mit den zwei bestehenden Wohnungen und dem Umgelände sollen diese flexiblen Notunterkünfte für die Gemeinde Freienbach langfristig gesichert werden.

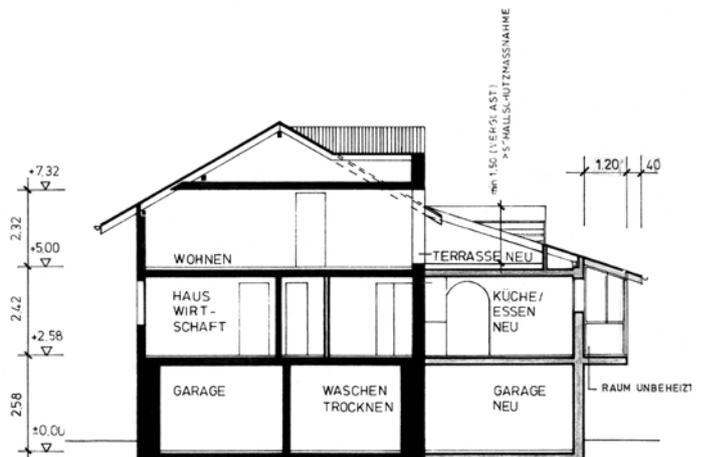
Kaufobjekt

Die Landparzelle hat eine Fläche von 1000 m² und liegt im «Übrigen Gemeindegebiet (UeG)» mit Lärmempfindlichkeitsstufe III. Sie ist über die Schindellegistrasse und den Summelenweg erschlossen. Auf der Parzelle steht ein gut unterhaltenes, gepflegtes und baulich sehr intaktes Wohnhaus mit

- Keller- und Abstellräumen, Waschküche, Technikraum, Heizung und zwei Garagen im Erdgeschoss,
- einer 5½-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss,
- einer 3½-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss,
- einer Umgebung mit vier Autoabstellplätzen, Garten-/Gerätehaus mit südseitigem Sitzplatz, Rasen und Bepflanzungen.

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

Schnitt A-A



Gebäudebeschreibung

Das Zweifamilienhaus wurde 1932 erbaut. Im Jahre 2000 wurde es an- und umgebaut sowie einer Gesamtanierung unterzogen. Die Fassaden des ursprünglichen Hausteils sind mit einer hinterlüfteten Fassadenverkleidung versehen, der Anbauteil mit einer verputzten Aussenwärmedämmung. Das Sockelgeschoss ist verputzt. Das Dach hat eine Ziegeleindeckung. Die bewitterten äusseren Holzteile sind in Kupfer eingefasst. Im Zuge der An-, Umbau- und Sanierungsarbeiten wurden im ganzen Gebäude Schallschutzfenster eingesetzt. Diese sind zum einen Teil mit Aluminiumfensterläden und zum anderen mit Verbundraffstoren versehen.

Gleichzeitig wurde die 5½-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss total modernisiert und erneuert. Die 3½-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss wurde teilerneuert. Zwecks Schallschutz gegenüber der Autobahn A3 wurden der westseitige Balkon im ersten Obergeschoss sowie die Terrasse im zweiten Obergeschoss verglast.

Im Jahre 2002 wurden eine neue Ölheizung installiert und der alte Heizungskamin durch einen neuen Aussenkamin ersetzt. Das Wohnhaus präsentiert sich in einem sehr guten baulichen Zustand und weist einen guten, schönen und zeitgemässen Ausbaustandard auf.

Das Garten-/Gerätehaus auf der Südseite des Wohnhauses wurde 1983 erstellt. Es besteht aus einem betonierten Sockelteil und darauf stehender Holzständerkonstruktion mit Holzschalung und Ziegeldach. Auch diese Kleinbaute ist sehr gut unterhalten und in einem sehr guten und soliden Bauzustand.

Notwohnungsbedarf

Wenn in der Gemeinde Freienbach angemeldete Einwohnerinnen und Einwohner nicht in der Lage sind, aus eigenen Mitteln für Mietzins und Nebenkosten ihrer Unterkunft aufzukommen, kommt die wirtschaftliche Sozialhilfe gemäss Sozialhilfegesetz des Kantons Schwyz zum Tragen, welche im Zuständigkeitsbereich des Ressorts Soziales liegt. Um in solchen Fällen die Kosten für die Öffentlichkeit möglichst tief zu halten, ist die Gemeinde auch in Zukunft – manchmal kurzfristig – auf kostengünstige Wohnungen und Unterbringungsmöglichkeiten angewiesen.

Die Gemeinde Freienbach hat lediglich eine einzige gemeindeeigene Notunterkunft im Hausteil am Birchweidweg 21. Dort können vier einzelne Zimmer vermietet werden. Küche und Bad stehen den Bewohnern gemeinsam zur Verfügung. Die gleichzeitige Unterbringung von Frauen und Männern ist daher problematisch, sodass in den letzten Jahren die Zimmer an einzelne Männer vermietet wurden. Ohne die Nutzung dieser gemeindeeigenen Liegenschaft hätten sie in teureren Pensionen oder Hotelzimmern untergebracht werden müssen.

Die von der Gemeinde Freienbach während der letzten sechs Jahre gemietete Liegenschaft Churerstrasse 91 in Pfäffikon wurde im Frühjahr 2012 abgebrochen, sodass diese drei Wohnungen nicht mehr zur Notwohnnutzung zur Verfügung stehen. Diese Liegenschaft war ideal für die Unterbringung von Familien, welchen die Wohnung gekündigt wurde und die nicht innert Frist einen Ersatz fanden. Ohne die Möglichkeit dieser Notunterkunft hätten diese Familien in einem Hotel untergebracht werden müssen. Zurzeit mietet die Gemeinde an drei verschiedenen Standorten für Notwohnzwecke ein Einfamilienhaus, eine 3½-Zimmer-Wohnung und zwei 1½-Zimmer-Wohnungen. Da bei diesen Objekten teilweise ein Abbruch infolge eines Neubaus geplant ist, ist die Notwohnnutzung zeitlich befristet und sehr ungewiss.

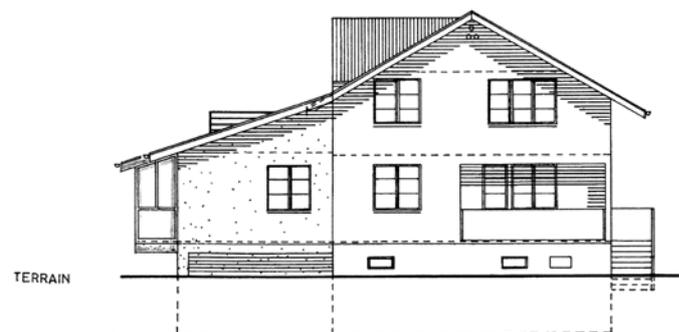
Nutzung der Liegenschaft KTN 1769 für Notwohnbedarf

Diese Ausführungen zeigen die Wichtigkeit, mit dem Kauf der Liegenschaft Wilhelmshof 23 zwei bestehende Notwohnungen zur dauernden Nutzung im Eigentum der Gemeinde zu haben. Die zu erwerbende Liegenschaft Wilhelmshof 23 bzw. deren zwei Wohnungen sollen auch künftig als Notwohnungen dienen. Ein Weiterverkauf des Objekts steht seitens der Gemeinde Freienbach ausser Diskussion. Aufgrund der Emissionen der nahe am Kaufobjekt vorbeiführenden Autobahn A3 ist es andererseits von Vorteil, wenn diese Wohnungen nicht über Jahre hinweg von denselben Mietern bewohnt werden müssen, sondern durch die explizite Notwohnungsnutzung nach gewisser Zeit Mieterwechsel stattfinden.

Norden



Süden



Westen



Sachgeschäft Kauf Liegenschaft KTN 1769

(Fortsetzung)

Wilhelmshof 23, Pfäffikon

Kosten

Der beantragte Kredit setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis Liegenschaft KTN 1769 mit 1000 m ² Land inklusive Gebäuden	925 000
Notariats- und Grundbuchkosten	5 000
Total	930 000

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 Verkäuferin zu übernehmen. Die Notariats- und Grundbuchkosten gehen zu Lasten der Gemeinde Freienbach.

Finanzierung, Amortisation und Verzinsung

Für den Kauf der Liegenschaft sind keine Subventionen erhältlich. Die Finanzierung erfolgt wenn immer möglich über die frei verfügbaren Mittel. Gemäss rollender Finanzplanung ist damit zu rechnen, dass ab 2013 die Investitionen ganz oder teilweise fremdfinanziert werden müssen. Die Investitionen werden im Rahmen des Finanzhaushaltsgesetzes des Kantons Schwyz verzinst und abgeschrieben. Die Abschreibungen nach Finanzhaushaltsgesetz betragen 8 Prozent vom Restbuchwert. Die interne Verzinsung beträgt derzeit 3,33 Prozent. Bei einer Nutzungsdauer des Gebäudes von 30 Jahren ist linear mit Abschreibungen in Höhe von 31 000 Franken und internen Zinsen von 15 500 Franken zu rechnen.

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

Jahr	Restbuchwert	Amortisation	Verzinsung	Total
2013	930 000	74 000	31 000	105 000
2014	856 000	68 000	29 000	97 000
2015	788 000	63 000	26 000	89 000
2016	725 000	58 000	24 000	82 000
2017	667 000	53 000	22 000	75 000

Folgekosten

Die Liegenschaft und insbesondere das Wohnhaus sowie das Garten-/Gerätehaus sind in einem sehr guten baulichen Zustand. Die Gemeinde Freienbach beabsichtigt nach dem Kauf der Liegenschaft weder Umbauten noch anderweitige grössere Investitionen vorzunehmen. Bei Wohnbauten ist für Unterhalt und Betrieb mit jährlichen Gesamtfolgekosten von 4 Prozent des Anlagewertes, das heisst in diesem Fall mit zirka 37 000 Franken zu rechnen. Ertragsseitig ist, das zeigen die Erfahrungen der letzten drei Jahre mit diesem Objekt, mit Mieteinnahmen von

durchschnittlich knapp 31 000 Franken pro Jahr zu rechnen. Der bestehende Mietvertrag mit der Liegenschaftseigentümerin und die entsprechenden Mietzinsszahlungen der Gemeinde Freienbach von 36 000 Franken pro Jahr werden mit dem Kauf der Liegenschaft durch die Gemeinde hinfällig.

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission bestätigt, dass der Kauf der Liegenschaft KTN 1769, Wilhelmshof 23, in Pfäffikon, und der damit verbundene Verpflichtungskredit rechtmässig und im Rahmen der Planung finanzierbar sind.

Empfehlung des Gemeinderates

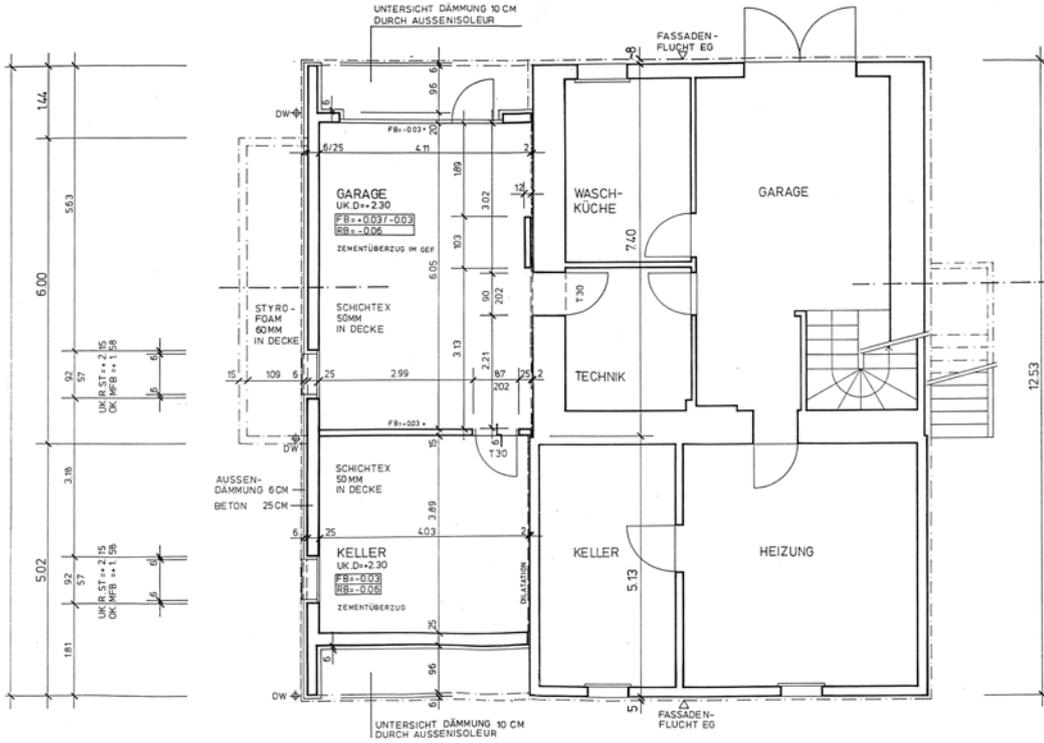
Mit dem Kauf der Liegenschaft KTN 1769, Wilhelmshof 23, in Pfäffikon, kann die Gemeinde Freienbach Raum für Notunterbringungen sowohl für Familien wie auch für Einzelpersonen schaffen, damit sie ihrem diesbezüglichen gesetzlichen Auftrag auch in Zukunft möglichst kostengünstig nachkommen kann. Diesen erkennbaren Nutzen gilt es mit dem Kauf dieser Liegenschaft wahrzunehmen. Der Gemeinderat empfiehlt deshalb, dem vorliegenden Kaufgeschäft zuzustimmen.

Luftaufnahmen Wilhelmshof 23, Pfäffikon

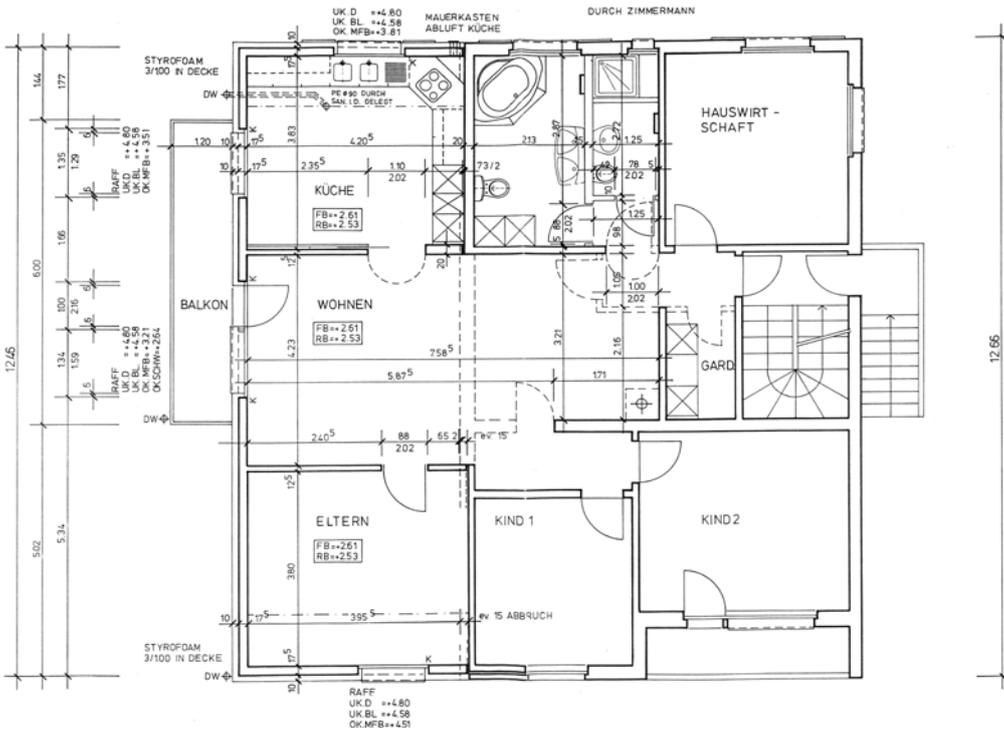


Sachgeschäft Kauf Liegenschaft KTN 1769 (Fortsetzung) Wilhelmshof 23, Pfäffikon

Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

