

Sachgeschäft Kauf Liegenschaft Nr. 1557, Postmatte 12, Freienbach

Erläuterungen und Genehmigungsinhalt

Antrag des Gemeinderates

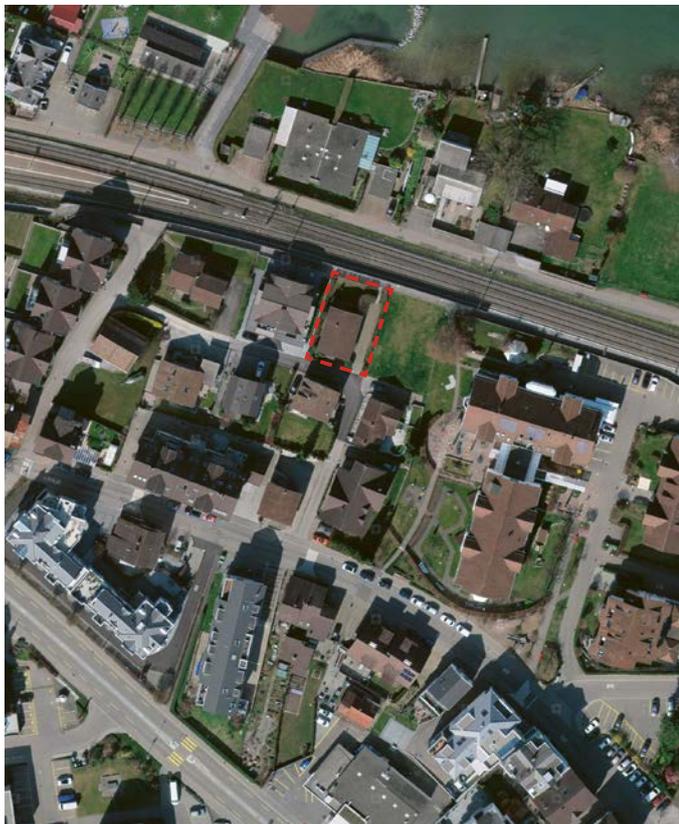
1. Die Gemeinde Freienbach kauft von Frau Maria Luisa Braschler-Kälin, Sonnenweg 8, Freienbach, die Liegenschaft Nr. 1557, Postmatte 12, Freienbach.
2. Dafür wird ein Kredit von 1 005 000 Franken bewilligt.
3. Die Kaufliegenschaft Nr. 1557, Postmatte 12, Freienbach, wird dem Verwaltungsvermögen zugewiesen.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bericht

Ausgangslage

Die Liegenschaft Nr. 1557, Postmatte 12, Freienbach, befindet sich an zentraler Lage im Ortsteil Freienbach, zwischen Kirchstrasse und SBB-Linie. Sie liegt direkt westlich der Gemeindeparzelle Nr. 1558. Diese wiederum grenzt an das Areal des Pflegezentrums Pfarrmatte, für welches die Gemeinde Freienbach ein Baurecht über 99 Jahre, noch bis ins Jahr 2080, zu Lasten der Pfarrpfundstiftung Freienbach hat.

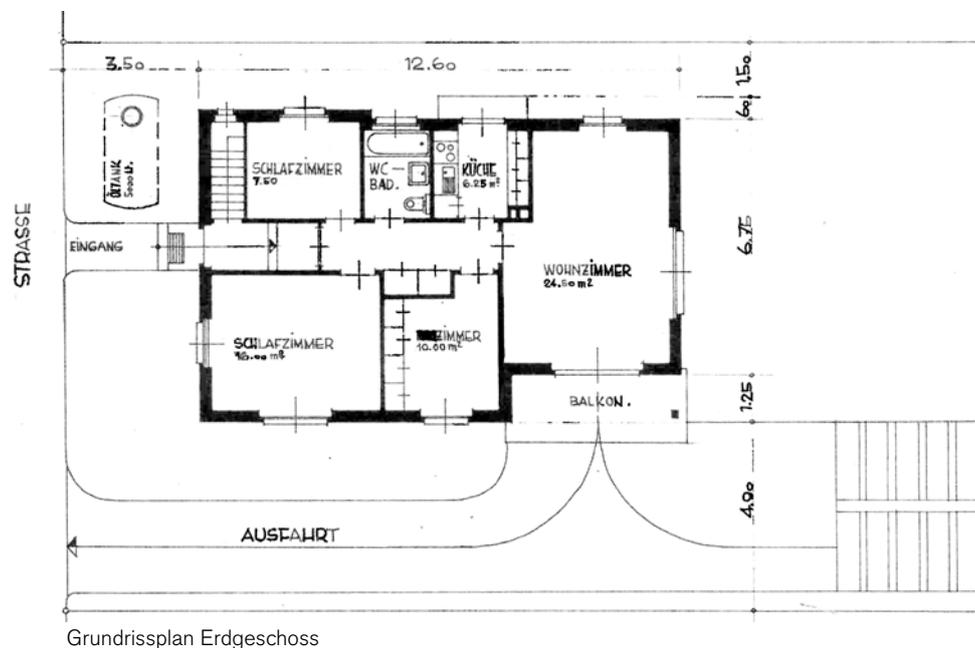
Im Hinblick auf künftige öffentliche Bedürfnisse ist der Erwerb der angrenzenden Nachbarliegenschaft für die Gemeinde im Sinne der Landsicherung für die Zukunft sehr wichtig und interessant. Aufgrund des gegenseitigen Verkaufs- beziehungsweise Kaufinteresses konnte im Dezember 2017 mit der Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 1557 ein Kaufrechtsvertrag abgeschlossen und im Grundbuch eingetragen werden. Darin ist der Kaufpreis auf 1 003 450 Franken fixiert. Der Kaufrechtsvertrag ist befristet bis 31. Dezember 2021. Bis zu diesem Zeitpunkt muss die Gemeinde Freienbach den Liegenschafts Kauf



Lage Liegenschaft Nr. 1557, Postmatte 12



Kaufobjekt Grundstück Nr. 1557



tätigen. Mit dem Kauf dieser Landparzelle soll die Fläche für die Gemeinde Freienbach für die Zukunft gesichert werden. Voraussetzung für den Kauf ist die Zustimmung der Stimmbürgerschaft an der Urne. Falls die Gemeinde das öffentlich beurkundete Kaufrecht bis 31. Dezember 2021 nicht ausübt, fällt es entschädigungslos dahin.

Kaufobjekt

Die Kaufparzelle hat eine Fläche von 427 m² und liegt in der zweigeschossigen Wohnzone W2 mit Lärmempfindlichkeitsstufe III. Sie ist von der Kirchstrasse her über die Postmatte Liegenschaft Nr. 1281 erschlossen, an welcher das Kaufobjekt Miteigentum besitzt. Auf der Parzelle steht ein älteres, aber gut unterhaltenes, gepflegtes und baulich intaktes Wohnhaus mit

- Keller, Heizung, Waschküche, Trockenraum und Garage im Untergeschoss,
 - Wohnzimmer, Küche, Bad/WC und drei Schlafzimmern im Erdgeschoss,
- sowie Gartenanlage und Autoabstellplatz. Das Objekt ist an die Wasser-, Abwasser- und Elektrizitätsversorgung angeschlossen.

Kaufzweck

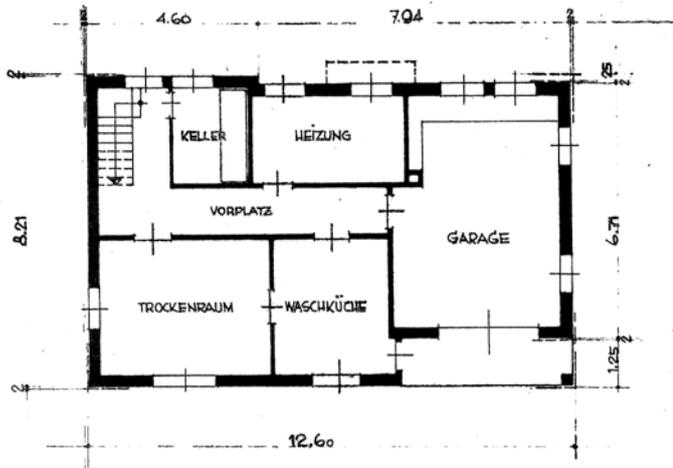
Der Erwerb der Liegenschaft Nr. 1557 ist auf lange Sicht als Arrondierung des Gesamtareals Pflegezentrum Pfarrmatte zusammen mit der Liegenschaft Nr. 1558 Postmatte 8 strategisch von hohem Interesse für die Gemeinde. Der beantragte Kauf der Liegenschaft Postmatte 12 führt

insgesamt dazu, dass ein zusammenhängendes Areal von 6230 m² Land für künftige Generationen gesichert werden kann. Als Zwischennutzung steht im Vordergrund, das Wohnhaus wieder dem Notwohnungs- und Asylwesen der Gemeinde Freienbach zur Verfügung zu stellen.

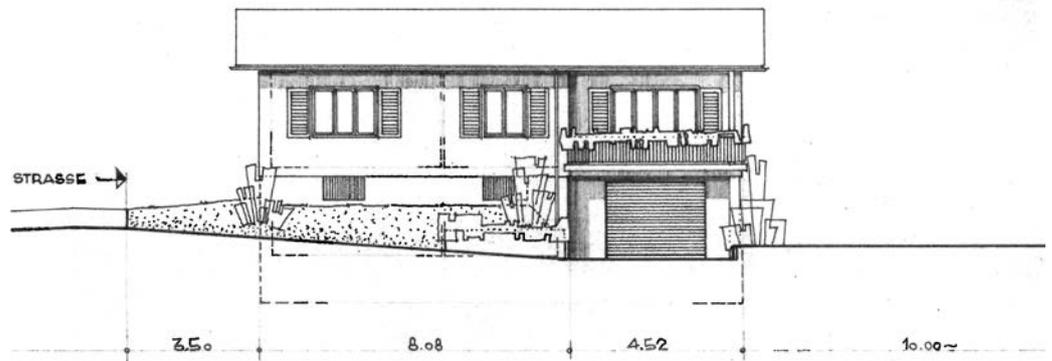
Wenn Einwohnerinnen und Einwohner in der Gemeinde Freienbach aufgrund einer Notlage nicht in der Lage sind, aus eigenen Mitteln für ihre Unterkunft aufzukommen, kommt die wirtschaftliche Sozialhilfe gemäss Sozialhilfegesetz des Kantons Schwyz zum Tragen. Sie liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde 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.

Seit 1. Januar 2018 mietet die Gemeinde Freienbach das auf der Liegenschaft Postmatte 12 stehende Wohnhaus für Notwohnungs- und Asylzwecke. Der Mietvertrag hat eine feste Laufzeit von vier Jahren und dauert bis zum Ablauf des Kaufrechts am 31. Dezember 2021. Die Miete beträgt 2500 Franken pro Monat für die gesamte Liegenschaft. Aufgrund des steten Bedarfs an Not- und Asylunterkünften in der Gemeinde Freienbach ist die weitere Zwischennutzung des bestehenden Wohngebäudes für die Gemeinde von grossem Interesse. Mit dem Kauf der Liegenschaft kann das Wohnhaus bis auf Weiteres flexibel für Not- und Asylunterbringungen der Gemeinde Freienbach zwischengenutzt werden.

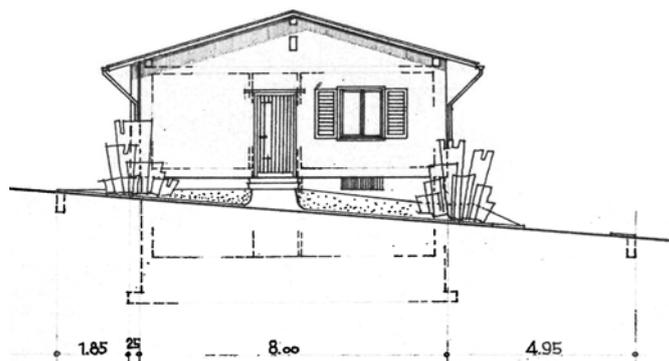
Fortsetzung Sachgeschäft



Grundrissplan Untergeschoss



Ostfassade



Südfassade

Kosten

Die Gemeinde Freienbach kann die Liegenschaft Nr. 1557 für 2350 Franken/m² mitsamt dem bestehenden Wohnhaus erwerben. Dies ist ein fairer, mit früheren Liegenschaftskäufen vergleichbarer Kaufpreis. Der beantragte Kredit setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis Liegenschaft L Nr. 1557, 427 m ² Land inkl. Wohnhaus × Fr. 2350.-/m ²	Fr. 1 003 450.-
Notariats- und Grundbuchkosten	Fr. 1 550.-
Total	Fr. 1 005 000.-

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

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 etwa 16 000 Franken zu rechnen. Hinzu kommen noch lineare Abschreibungen über 25 Jahre im Umfang von 40 200 Franken pro Jahr. Die Kapitalkosten sind derzeit negativ, da die Finanzierung aus liquiden Mitteln erfolgt, welche mit Negativzinsen belastet sind. Durch den Erwerb der aktuell gemieteten Liegenschaft Postmatte 12 können künftig jährliche Mietkosten von 30 000 Franken eingespart werden.

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission bestätigt, dass der Kauf der Liegenschaft Nr. 1557, Postmatte 12, Freienbach, und der damit verbundene Verpflichtungskredit rechtmässig und im Rahmen der Planung finanzierbar sind.

Empfehlung des Gemeinderates

Mit dem Kauf der Liegenschaft Nr. 1557, Postmatte 12, Freienbach, kann die Gemeinde Freienbach einerseits mit der Vergrösserung der strategischen Landreserve ein Gesamtareal von 6230 m² Land für künftige Generationen schaffen. Andererseits kann sie im Sinne einer Zwischennutzung Raum für Not- und Asylunterbringungen sowohl für Familien wie auch für Einzelpersonen erhalten, damit sie ihrem diesbezüglichen gesetzlichen Auftrag auch in Zukunft möglichst kostengünstig nachkommen kann. Diese erkennbaren Nutzen gilt es mit dem Kauf dieser Liegenschaft wahrzunehmen. Der Gemeinderat empfiehlt deshalb, dem vorliegenden Kaufgeschäft zuzustimmen.