

Sachgeschäft Verkauf Liegenschaft Nr. 376, Rebmattli, Wilen

Erläuterungen und Genehmigungsinhalt

Antrag des Gemeinderates

1. Die Gemeinde Freienbach verkauft der Schweizerhof Garage AG, Pfäffikon – gemäss dem in der Absichtserklärung vom 23. Februar 2021 zwischen dem Kanton Schwyz, der Schweizerhof Garage AG und der Gemeinde Freienbach vereinbarten gemeinsamen Vorgehen – die Liegenschaft Nr. 376, Rebmatli in Wilen, zum Preis von 5 400 000 Franken.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bericht

Ausgangslage

Der Kreisel Schweizerhof am östlichen Ortsausgang von Pfäffikon ist eine zentrale Verkehrsdrehscheibe. Sie verbindet die Churerstrasse als Hauptverkehrsachse Pfäffikons mit der Auffahrt zur Autobahn A3, mit der Ortseinfahrt aus Richtung Altendorf, mit der Erschliessung des Gewerbe- und Wohngebiets Hurdnerfeld/Hurdnerwäldli und mit der Ortseinfahrt aus Richtung Hurden/Rapperswil. Dieses Nadelöhr führt nicht nur zu den Hauptverkehrszeiten, sondern im ganzen Tagesverlauf zu Staubildungen auf der Churerstrasse in Fahrtrichtung Altendorf wie auch in Richtung Pfäffikon. Der Kanton Schwyz als Eigentümer der Churerstrasse betreibt den Schweizerhofkreisel seit Jahren als eigentliches Verkehrsprovisorium. Seit 1998 besteht im Bereich des Schweizerhofkreisels eine Planungszone, welche die Parzellen Nr. 1376 und Nr. 1742 der Schweizerhof Garage AG tangiert. Die Planungszone reserviert einerseits das betroffene Areal für Verkehrslösungen zu Gunsten der Öffentlichkeit, blockiert andererseits aber auch die Entwicklung der privaten Liegenschaften seit nunmehr über zwanzig Jahren.

Das Tiefbauamt des Kantons Schwyz möchte in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Strassen (ASTRA) seit vielen Jahren die Verkehrsführung über den Schweizerhofkreisel und damit verbunden den unmittelbaren Anschluss zur Autobahneinfahrt A3 verbessern. Konkret sieht die Planung des Kantons Schwyz und des ASTRA mittelfristig einen temporären Bypass vor, welcher den Verkehr ab der Churerstrasse direkt auf die Autobahn A3 am Schweizerhofkreisel vorbeischleust. Langfristig ist geplant, den Schweizerhofkreisel durch einen lichtsignalgesteuerten Verkehrsknoten zu ersetzen. Voraussetzung dafür ist, dass die Liegenschaften Schweizerhof in die Planung einbezogen, das heisst die Parzellen Nr. 1376 und Nr. 1742 durch den Kanton Schwyz erworben werden können.

Nun zeichnet sich die einmalige Chance ab, dass der Kanton Schwyz dieses für seine Verkehrslösung notwendige Land von der Schweizerhof Garage AG erwerben kann. Die Schweizerhof Garage AG ist bereit, dem Kanton Schwyz ihre Liegenschaften Nr. 1376 und Nr. 1742 zu verkaufen, sofern sie dafür in der Gemeinde Freienbach Realersatz erwerben kann. Der Kanton Schwyz besitzt in der Gemeinde Freienbach allerdings keine Liegenschaften, die er als Realersatz anbieten könnte.

Die Gemeinde Freienbach hat ein grosses öffentliches Interesse an der Verbesserung dieser Kreiselsituation und der damit verbundenen Verflüssigung des Verkehrs auf der Churerstrasse. Folglich hat die Gemeinde Möglichkeiten geprüft und eine Lösung gefunden. Die Gemeinde Freienbach besitzt im Rebmatli in Wilen die Liegenschaft Nr. 376,

welche als Realersatz geeignet ist. Um die Verkehrslösungen beim Kreisel Schweizerhof in Pfäffikon zu ermöglichen, ist die Gemeinde Freienbach bereit, das Grundstück Nr. 376 im Rebmatthli als Realersatzparzelle zu verkaufen.

Nach intensiven Gesprächen fanden sich die involvierten Parteien, nämlich der Kanton Schwyz, die Schweizerhof Garage AG und die Gemeinde Freienbach zu einem Dreiecksgeschäft und zu einer entsprechenden Absichtserklärung, welche die zentralen Punkte der Vorlage wie folgt festhält:

- Die Gemeinde Freienbach verkauft der Schweizerhof Garage AG die Liegenschaft Nr. 376 im Rebmatthli zum Preis von 5 400 000 Franken.
- Der Kanton Schwyz erwirbt von der Schweizerhof Garage AG die Liegenschaften Nr. 1376 und Nr. 1742, Schweizerhof, zum Preis von 4 900 000 Franken.

Diese Absichtserklärung ist im Wortlaut als Anhang zu dieser Botschaft abgedruckt. Zudem ist sie auf der Website der Gemeinde Freienbach unter www.freienbach.ch/rebmattli376 aufgeschaltet.

Die Preisfestlegung für die beiden Liegenschaften erklärt sich wie folgt: Eine unabhängige Verkehrswertschätzung hat für die Liegenschaften Schweizerhof Nr. 1376 und Nr. 1742 einen Wert von 4 500 000 Franken und für die Liegenschaft im Rebmatthli einen Wert von 5 800 000 Franken ergeben. Die Wertdifferenz beider Liegenschaften von 1 300 000 Franken ergibt sich aus der Grösse der Abtauschflächen, der Bauzone und der Lage.

Landverkauf Gemeinde Freienbach

Zur Ermöglichung des Landerwerbs Schweizerhof durch den Kanton Schwyz erklärt sich die Eigentümerschaft der Schweizerhof Garage AG im Sinne des Dreiecksgeschäftes bereit, einen Betrag von 500 000 Franken an der Differenz zwischen den beiden Schätzungen von 1 300 000 Franken zu übernehmen, derweil der Kanton Schwyz und die Gemeinde Freienbach je einen Betrag von 400 000 Franken zu übernehmen bereit sind. Konkret bedeutet dies, dass die Gemeinde Freienbach der Schweizerhof Garage AG die Liegenschaft Nr. 376 im Rebmatthli zum Preis von 5 400 000 Franken (5 800 000 Franken minus 400 000 Franken) verkauft und der Kanton Schwyz von der Schweizerhof Garage AG die Liegenschaften Schweizerhof zum Preis von 4 900 000 Franken (4 500 000 Franken plus 400 000 Franken) erwirbt.

Mit dem gegenüber der Liegenschaftsschätzung um 400 000 Franken tieferen Verkaufspreis von 5 400 000 Franken bietet die Gemeinde Freienbach Hand für eine Realersatzlösung zwischen dem Kanton Schwyz und der Landeigentümerin Schweizerhof. Die Gemeinde erhält dadurch Sicherheit für die mittel- und langfristigen Verkehrslösungen im Gebiet Schweizerhof Pfäffikon. Zudem wird mit diesem gemeinsamen Vorgehen die seit 1998 bestehende Planungszone hinfällig beziehungsweise kann diese aufgehoben werden. Trotz des Beitrages von 400 000 Franken an diese Verkehrslösungen erhält die Gemeinde 5 400 000 Franken in die Kasse.



■ Situationsplan Verkaufsparzelle Nr. 376, Rebmatthli, Wilen

Fortsetzung Sachgeschäft

Notwendige Verkehrslösungen

Mit dem vorgesehenen Sachgeschäft kann die Gemeinde Freienbach einen echten Beitrag zur langfristigen Verkehrsoptimierung leisten. Seitens des Kantons Schwyz steht als mittelfristige Entlastungsmassnahme zur Verminderung des Rückstaus auf der Churerstrasse eine temporäre Bypass-Lösung im Vordergrund. Diese führt den Verkehr, der ab der Churerstrasse in Pfäffikon auf die Autobahn gelangen will, durch eine Verdoppelung der Fahrspur Richtung Altendorf am Schweizerhofkreisel vorbei direkt auf die Zufahrtsrampe zur A3. Dies soll zeitnah umgesetzt werden. Langfristig muss beim Schweizerhof Pfäffikon ein neues Verkehrsregime installiert werden. Gemäss Resultaten aus der Testplanung Pfäffikon Ost (www.freienbach.ch/snz), beabsichtigt der Kanton Schwyz, den Knoten Schweizerhof vom Kreisel zu einem dreiarmigen Lichtsignalknoten mit einem vierten, leicht versetzten Nebenarm auszubauen. Um eine ausreichende Leistungsfähigkeit zu gewährleisten und die Busbevorzugung zu ermöglichen, sollen alle Zufahrten – mit Ausnahme der Ausfahrt Seedammcenter – mehrstreifig ausgebildet werden. Weiter westlich wird gemäss Testplanung zur Erschliessung der Gebiete Gwatt und Tal die sanierungsbedürftige Hochbrücke abgebrochen und an deren Stelle eine niveaugleiche, mehrspurige und lichtsignalgesteuerte Kreuzung gebaut.

Beschrieb Gemeindeparzelle Nr. 376

Die Gemeinde Freienbach hat die Landparzelle Nr. 376 im Rebmatli in Wilen im Jahr 1963 von einer Erbgemein-

schaft als Landwirtschaftsland zum Preis von knapp 5 Franken pro m² erworben. Bei der Zonenplanung 1972 wurde das Landwirtschaftsland in die zweigeschossige Wohnzone W2 eingezont. Die Gemeinde will die Parzelle nun zur Ermöglichung der Verkehrslösung Schweizerhof in Pfäffikon einsetzen.

Die Verkaufsparzelle Nr. 376 liegt südlich des SOB-Trassee an der Rebmatlistrasse in Wilen. Sie hat eine Fläche von 2857 m². Die Gemeinde Freienbach beabsichtigt nicht, diese Parzelle selber zu bebauen. Mit dem Verkauf des Landstücks kann die Gemeinde – wie auch der Kanton Schwyz und die private Eigentümerschaft der Schweizerhof Garage AG – ihren Anteil zur Realisierung der notwendigen Verkehrslösungen beim Schweizerhof in Pfäffikon einbringen. Dieser Verkauf an die Schweizerhof Garage AG erfolgt unter den in der Absichtserklärung zwischen dem Kanton Schwyz, der Schweizerhof Garage AG und der Gemeinde Freienbach festgehaltenen Voraussetzungen und Bedingungen.

Kosten/Folgekosten

Für die Gemeinde Freienbach fallen ein Drittel der Notariats- und Grundbuchkosten des gesamten Dreiecksgeschäfts an. Ebenso je ein Drittel tragen der Kanton Schwyz und die Schweizerhof Garage AG als Mitbeteiligte. Gemäss Artikel 112 des Steuergesetzes des Kantons Schwyz ist die Gemeinde Freienbach von der Grundstückgewinnsteuer befreit.



■ Liegenschaften Schweizerhof Garage AG

Der Kanton Schwyz ist, gegebenenfalls zusammen mit dem ASTRA, Bauherr des Ausbaus Knoten Schweizerhof, sowohl für die kurz- wie auch für die langfristigen Verkehrsmassnahmen. Somit entstehen für die Zukunft keine Folgekosten zu Lasten der Gemeinde Freienbach.

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission bestätigt, dass der Verkauf der Liegenschaft Nr. 376, Rebmatli, Wilen, rechtmässig ist. Es besteht ein gut begründetes öffentliches Interesse, die Verkehrssituation beim Schweizerhof und im weiteren Umfeld zu verbessern.

Empfehlung des Gemeinderates

Mit dem Verkauf der Liegenschaft Nr. 376, Rebmatli, Wilen, ermöglicht die Gemeinde Freienbach dem Kanton Schwyz den Landerwerb im Bereich Schweizerhof in Pfäffikon für die dringend notwendigen Verkehrslösungen. Nur mit diesem Vorgehen kann der Kanton Schwyz sowohl mittel- wie auch langfristig die Verkehrssituation auf der Churerstrasse in Pfäffikon verbessern. Diesen unmittelbaren Nutzen zu Gunsten der Freienbacher Bevölkerung und der Öffentlichkeit gilt es mit dem Verkauf der Landparzelle Nr. 376 wahrzunehmen. Andernfalls werden die schlechte Durchlässigkeit am Schweizerhofkreisel und die daraus folgenden Stausituationen auf der Churerstrasse über weitere lange Jahre im schon jahrelang unbefriedigenden Zustand verharren. Der Gemeinderat empfiehlt deshalb, dem vorliegenden Liegenschaftsverkauf zuzustimmen.

Absichtserklärung
vom 23. Februar 2021



Absichtserklärung

zwischen

der Schweizerhof Garage AG, Churerstrasse 134, 8808 Pfäffikon, vertreten durch Marcel Ruoss, Präsident des Verwaltungsrates

und

dem Kanton Schwyz, vertreten durch das Baudepartement, dieses durch den Departementsvorsteher, Landesstatthalter André Rüegegger

und

der Gemeinde Freienbach, vertreten durch den Gemeindepräsidenten Daniel Landolt und den Gemeindeschreiber Albert Steinegger

betreffend

Kauf bzw. Verkauf Land Schweizerhof, L Nr. 1376 + 1742 und Land Rebmatli, L Nr. 376

Ausgangslage

Es ist im öffentlichen Interesse ein jahrelanges Bestreben, durch eine verbesserte Verkehrsführung über den heutigen Schweizerhof-Kreisel den Verkehr auf der Churerstrasse in Pfäffikon zu verflüssigen. Nach jahrelangen Vorabklärungen und vielen Planungsvarianten steht nun seitens des Kantons als mittelfristige Massnahme eine sogenannte "Pinsellösung" im Vordergrund. Für deren Realisierung und noch verstärkt für die definitive Knotengestaltung wird das Land der Liegenschaften KTN 1376 und 1742 der Schweizerhof Garage AG benötigt.

Die Schweizerhof Garage AG ist bereit, dem Kanton die Liegenschaften zu verkaufen, sofern sie dafür in der Gemeinde Freienbach Realersatz erhält. Der Kanton besitzt in der Gemeinde Freienbach keine Liegenschaften, die er als Realersatz anbieten könnte. Die Gemeinde Freienbach besitzt im Rebmatli, Wilen die Liegenschaft L Nr. 376, welche sich als Realersatz eignen würde. Die Gemeinde Freienbach wäre bereit, das Land im Rebmatli als Realersatz anzubieten, damit eine Verkehrslösung im Schweizerhof möglich wird. Eine unabhängige Verkehrswertschätzung hat für die Liegenschaften Schweizerhof einen Wert in Höhe von Fr. 4.5 Mio. ergeben und für die Liegenschaft im Rebmatli einen Wert in Höhe von Fr. 5.8 Mio.

Zur Ermöglichung eines "Dreiecksgeschäftes" hat sich die Schweizerhof Garage AG bereit erklärt, einen Betrag in Höhe von Fr. 500'000.00 an die Wertdifferenz zu übernehmen, derweil der Kanton Schwyz und die Gemeinde Freienbach je einen Betrag in Höhe von Fr. 400'000.00 zu übernehmen bereit sind. Konkret bedeutet dies, dass die Gemeinde Freienbach der Schweizerhof Garage AG die Liegenschaft Nr. 376 im Rebmatli zum Preis von Fr. 5.4 Mio. verkauft und der Kanton Schwyz von der Schweizerhof Garage AG die Liegenschaften Schweizerhof zum Preis von Fr. 4.9 Mio. erwirbt.

Für das weitere schrittweise Vorgehen bekennen sich alle drei unterzeichnenden Parteien zu folgendem gemeinsamem Vorgehen:

1. Die Freienbacher Stimmbürgerschaft entscheidet in einem Sachgeschäft, ob sie bereit ist, die Liegenschaft Nr. 376 im Rebmatli zum Preis von Fr. 5.4 Mio. an die Schweizerhof Garage AG zu verkaufen unter der Bedingung, dass im Gegenzug auch ein Verkauf der Liegenschaften Schweizerhof zum Preis von Fr. 4.9 Mio. an den Kanton Schwyz erfolgt. Dieses Sachgeschäft wird der Gemeindeversammlung vom 9. April 2021 vorgelegt und am 13. Juni 2021 zur Urnenabstimmung gebracht.
2. Wenn die Freienbacher Stimmbürgerschaft dem vorgenannten Verkauf von L Nr. 376 zugestimmt hat, sucht der Kanton Schwyz mit den derzeitigen Pächtern der Liegenschaften Schweizerhof nach einer einvernehmlichen Lösung für die möglichst rasche Umsetzung einer neuen, provisorischen Strassenführung auf den Kaufobjekten L Nr. 1375 und 1742.
3. Wenn die Freienbacher Stimmbürgerschaft dem vorgenannten Verkauf von L Nr. 376 zugestimmt hat, reicht die Schweizerhof Garage AG so rasch wie möglich, längstens aber innert sechs Monaten seit der Urnenabstimmung ein Baugesuch auf dieser Landparzelle im Rebmatli ein.
4. Wenn die entsprechende Baubewilligung rechtskräftig ist, erfolgt der Verkauf der L Nr. 376 Rebmatli an die Schweizerhof Garage AG und parallel dazu der Verkauf des Schweizerhofs L Nr. 1376 und 1742 an den Kanton Schwyz.
5. Die Eigentumsübertragung der Liegenschaft Schweizerhof L Nr. 1375 und 1742 wird so lange aufgeschoben, bis die Überbauung der Schweizerhof Garage AG auf L Nr. 376 im Rebmatli zur Vermietung fertiggestellt ist.
6. Diese Absichtserklärung ist die Basis für das in Ziffer 1 vorstehend genannte Sachgeschäft der Gemeinde Freienbach.
7. Diese Absichtserklärung wird in einfacher Schriftlichkeit gehalten und dreifach ausgefertigt.
8. Die notariellen Verträge gemäss Ziffer 3 vorstehend werden erst abgeschlossen, wenn die Baubewilligung der Schweizerhof Garage AG für die Überbauung Rebmatli L Nr. 376 rechtskräftig ist.

Pfäffikon, ^{19.2.2021}.....

Schweizerhof Garage AG



Marcel Ruoss

Schwyz, ^{23.2.21}.....

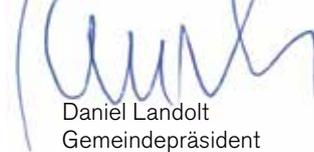
Baudepartement Kanton Schwyz



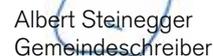
Landesstatthalter
André Rügsegger
Departementsvorsteher

Pfäffikon, 11.02.2021

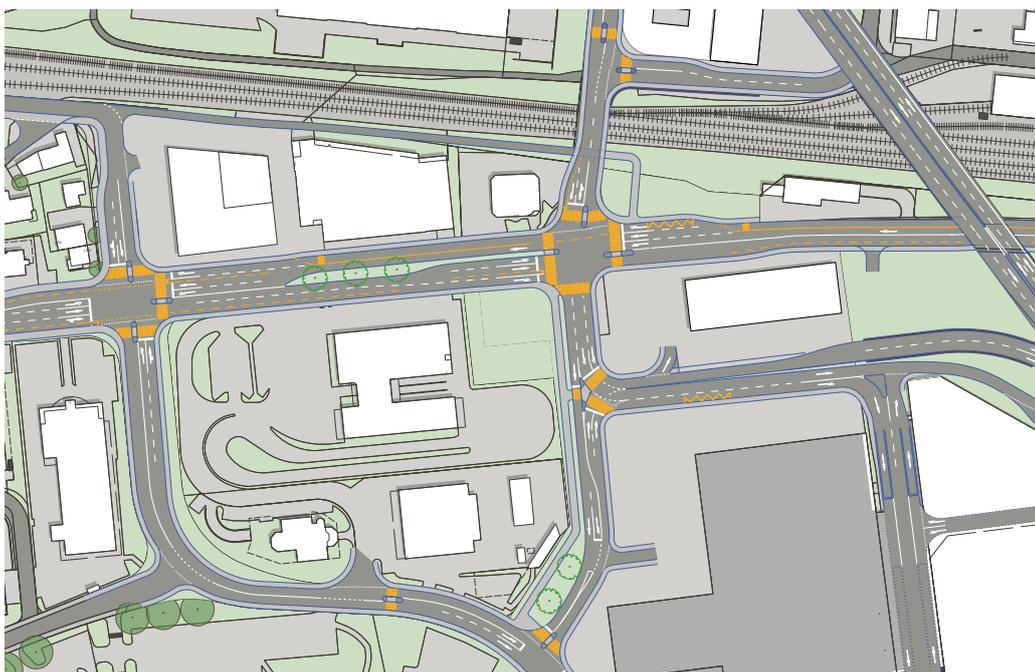
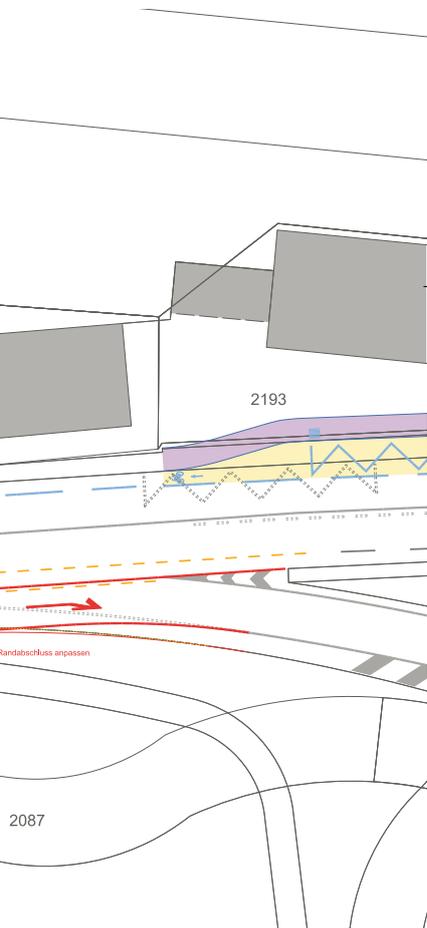
Gemeinde Freienbach



Daniel Landolt
Gemeindepräsident



Albert Steinegger
Gemeindeschreiber



**Langfristig denkbare
Verkehrslösung Knoten
Schweizerhof**
Situationsplan Knoten Schweizer-
hof, Testplanung Pfäffikon Ost
und Bahnhof, Ergänzung 2016