

Sachgeschäft Kauf von 1331 m² Land ab Liegenschaft Nr. 546, Eichholz, Pfäffikon

Erläuterungen und Genehmigungsinhalt

Antrag des Gemeinderates

1. Die Gemeinde Freienbach kauft von der Korporation Pfäffikon, Hurdnerwäldlistrasse 27a, Pfäffikon, 1331 m² Land ab deren Liegenschaft Nr. 546, Eichholz, Pfäffikon.
2. Dafür wird ein Kredit von 1 200 000 Franken bewilligt.
3. Die Erwerbsfläche von 1331 m² Land wird mit der gemeindeeigenen Liegenschaft Nr. 3824, Schiessanlage Roggenacker, vereinigt und dem Verwaltungsvermögen zugewiesen.
4. Der Landkauf ist nur dann zu vollziehen, wenn auch das Sachgeschäft für den Baukredit zum Werkhofneubau an der Urne angenommen wird.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bericht

Ausgangslage

Der Gemeindewerkhof und der Feuerwehrstützpunkt teilen sich seit mehreren Jahren den Standort Gwatt in Pfäffikon. Seit dem Umzug der Hauptsammelstelle gibt es zwar mehr Platz auf dem Aussenareal. Das Gebäudevolumen reicht allerdings nicht aus, um heute, und erst recht auch mittel- und langfristig, gute Bedingungen für beide Betriebe sicherzustellen. Die Platzverhältnisse sind und bleiben eng. Eine Entflechtung der beiden Betriebe Werkhof und Feuerwehrstützpunkt ist angezeigt. Einerseits, um den entstandenen Nachholbedarf zu decken und andererseits, um den langfristig steigenden Aufgaben und Anforderungen zu entsprechen. Sowohl der Feuerwehrstützpunkt Pfäffikon wie auch der Gemeindewerkhof benötigen für ihre Fahrzeuge und Gerätschaften zur Erfüllung ihrer vielfältigen Aufgaben auf lange Frist mehr Platz.

Während sich der Feuerwehrstützpunkt am bisherigen Standort Gwatt weiterentwickeln soll, wurden für den Gemeindewerkhof Alternativen gesucht und eine Lösung bei der gemeindeeigenen Liegenschaft Roggenacker in Pfäffikon gefunden. Auf der gemeindeeigenen Liegenschaft Roggenacker in Pfäffikon steht eine regionale Schiessanlage für die Distanzen 300 Meter, 50 Meter, 25 Meter und 10 Meter. Sie liegt in der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen. Der Gemeinderat verfolgt die innovative Idee, den Werkhof platzsparend neu unterhalb der 300-Meter-Schiesslinie zu verlegen.

Die Realisierung eines Gemeindewerkhofes unterhalb der 300-Meter-Schiesslinie ist möglich. Dies zeigen die Abklärungen unter Beachtung der langfristig werkhofnotwendigen Flächen und Volumen, der raumplanungsrechtlichen Schranken, der Erschliessung sowie der schiesstechnischen und sicherheitsrelevanten Aspekte. Nach der

Realisierung des Werkhofneubaus im Roggenacker würde der Stützpunktfeuerwehr Freienbach und den kommunalen beziehungsweise regionalen Sicherheitsorganisationen neu zusätzlich das ganze Untergeschoss im Feuerwehrstützpunkt Gwatt, wo jetzt noch der Werkhof einquartiert ist, zur Verfügung stehen.

Der Gemeinderat Freienbach beabsichtigt deshalb, der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2021 ein Bauprojekt und den Baukredit für den Neubau eines Gemeindewerkhofes unterhalb der 300-Meter-Schiesslinie in der Schiessanlage Roggenacker zu unterbreiten.

Um die Voraussetzungen für das Bauprojekt bereits vor der Gemeindeversammlung vom Dezember 2021 eindeutiger klären zu können, wird der unten beschriebene Landkauf vorgelegt. Der Gemeinderat will Klarheit haben, ob er aus Sicht der Stimmbürgerschaft mit dem Land planen kann oder nicht.

Zur optimierten Erschliessung des geplanten Werkhofes sowie für den Ersatz hierfür wegfallender Parkierungsflächen benötigt die Gemeinde Freienbach Land der Korporation Pfäffikon im Dreieck Schindellegistrasse, Waldeggstrasse und Schiessanlage Roggenacker, das heisst ein kleines Stück der Parzelle Nr. 546. Es ist Teil der Vereinbarung mit der Korporation, dass bei dieser Gelegenheit der unmittelbar auf der anderen Seite der Waldeggstrasse liegende Hundeversäuberungsplatz, dessen Fläche die Gemeinde schon seit vielen Jahren von der Korporation unentgeltlich nutzen kann und den die Gemeinde auch unterhält, ins Eigentum der Gemeinde Freienbach übergeht. Dies ergibt eine Landerwerbsfläche von total 1331 m². Die Gemeinde Freienbach möchte diesen Landspickel käuflich erwerben. Die Korporation Pfäffikon als Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 546 im Eichholz ist bereit, diese 1331 m² Land ab ihrer Liegenschaft an die Gemeinde Freienbach für die Realisierung eines neuen Gemeindewerkhofes zu verkaufen.

Kaufobjekt

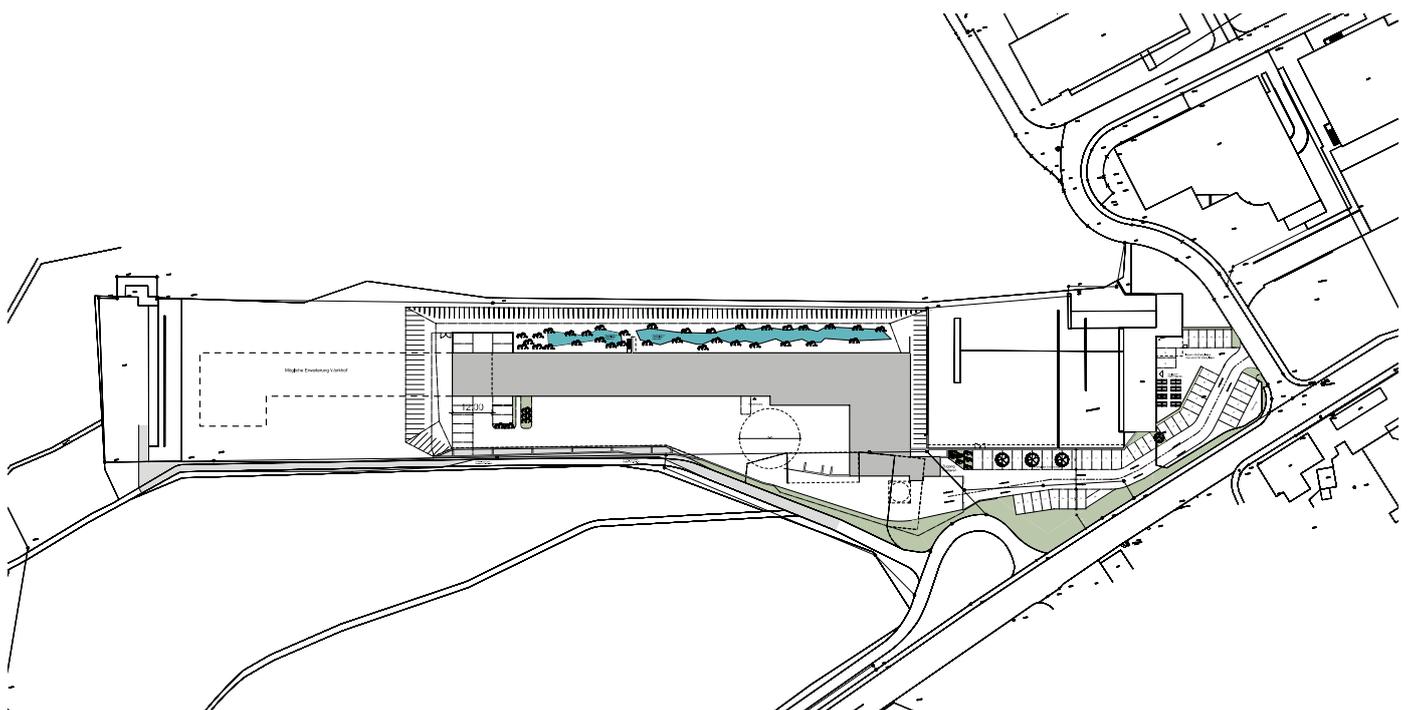
Die Erwerbsfläche beträgt 1331 m². Davon liegen 626.6 m² in der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen OE und 704.4 m² im übrigen Gemeindegebiet UEG. Sie ist von der angrenzenden Schindellegistrasse her erschlossen. Mit dem Landerwerb werden das gemeindeeigene Areal im Roggenacker – Schiessanlage L Nr. 3824, L Nr. 3825 und L Nr. 2081 sowie die ehemaligen Militärbaracken L Nr. 2344 – arrondiert.

Kaufzweck

Die Erschliessung des geplanten Werkhofgebäudes erfolgt von der Schindellegistrasse her über die Eichenstrasse. Von dort führt sie zuerst über das gemeindeeigene Land der Schiessanlage Roggenacker, dann über die zum



Landerwerb ab L Nr. 546



Plan Vorprojekt Situation/Landkauf

Fortsetzung Sachgeschäft

Kauf beantragte Landfläche der Korporation Pfäffikon. Der Landkauf bietet die optimale Lösung, um die Erschliessung des neuen Werkhofes zu gewährleisten und die dadurch wegfallenden Parkplätze zu ersetzen. Ohne diesen Landerwerb könnten die Erschliessung und Autoparkierung für den Werkhof und die Schiessanlage Roggenacker nicht mehr im heutigen, für diese Betriebe notwendigen Umfang gewährleistet werden. In diesem Fall müsste das Projekt für den Werkhofneubau abgeändert werden.

Kosten

Die Gemeinde Freienbach kann die Landfläche von 1331 m² ab der Liegenschaft Nr. 546 für 900.00 Franken pro m² erwerben, was den Kaufpreis von 1 197 900.00 Franken ergibt. Dies ist ein fairer Kaufpreis. Der beantragte Kredit setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis Teil von Liegenschaft L Nr. 546: 1331 m ² × Fr. 900/m ² =	Fr. 1 197 900.–
Notariats- und Grundbuchkosten, Annahme	Fr. 2 100.–
Total	Fr. 1 200 000.–

Der Kaufpreis wird mit der grundbuchlichen Eigentumsübertragung zur Zahlung fällig. Diese erfolgt nur, nachdem die Stimmbürgerschaft diesem Kauf und später auch dem Baukredit für den Werkhofneubau im Roggenacker zugestimmt hat. Die Grundstückgewinnsteuer ist durch die Verkäuferin zu übernehmen. Die Notariats- und Grundbuchkosten übernimmt die 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 Landfläche von 1331 m² wird nur erworben, wenn die Freienbacher Stimmbürgerschaft in einer folgenden Sachabstimmung auch dem Baukredit für einen Neubau eines Gemeindewerkhofes im Roggenacker in Pfäffikon zustimmt. Die Gemeinde Freienbach beabsichtigt, solange keine Investitionen vorzunehmen. Für Unterhalt und Betrieb entstehen solange keine Folgekosten, einerseits, weil der Teil Wiesland wie bisher landwirtschaftlich genutzt wird, andererseits, weil die Gemeinde Freienbach seit jeher schon für den Unterhalt der Teilfläche mit dem Hunderversäuberungsplatz zuständig ist. Die linearen Abschreibungen über 25 Jahre betragen 48 000 Franken pro Jahr. Die Kapitalkosten sind derzeit negativ, da die Finanzierung aus liquiden Mitteln erfolgt, welche mit Negativzinsen belastet sind.

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission bestätigt, dass der Kauf von 1331 m² Land ab der Liegenschaft Nr. 546, Eichholz, Pfäffikon, für den Neubau des Gemeindewerkhofes im Roggenacker sinnvoll, und der damit verbundene Verpflichtungskredit rechtmässig und im Rahmen der Planung finanzierbar sind.

Empfehlung des Gemeinderates

Der beantragte Landerwerb ist in Zusammenhang mit der Realisierung des neuen Gemeindewerkhofes im Roggenacker sinnvoll. Der Landkauf ist ein zentrales Element für eine optimierte Erschliessung des Werkhofneubaus und für die künftige Autoparkierung sowohl des Werkhofpersonals wie auch der Benutzer der Schiessanlage Roggenacker. Der Landkauf wird nur unter der Bedingung vollzogen, dass in einem nachfolgenden Sachgeschäft auch dem Baukredit für den Neubau des Werkhofes im Roggenacker zugestimmt wird. Der Gemeinderat empfiehlt deshalb, dem vorliegenden Landkaufgeschäft zuzustimmen.