

Sachgeschäft Initiative «Kauf Luegeten»

Erläuterungen und Genehmigungsinhalt

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, die Initiative «Kauf Luegeten» anzunehmen.

Bericht

Ausgangslage

Am 30. August 2023 reichte Irene Herzog-Feusi die Einzelinitiative «Kauf Luegeten» ein. Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 322 vom 28. September 2023 die Initiative für teilweise zulässig erklärt und diesen Beschluss im Amtsblatt Nr. 40 vom 6. Oktober 2023 publiziert. Der Beschluss ist rechtskräftig.

Initiativbegehren/gültiger Teil

«Es sei das Gasthaus Luegeten mit Nebengebäuden, Etzelstrasse 224, 8808 Pfäffikon, (KTN 3552, Fläche: 5949 m², EGRID CH207838812628) sowie Wiese und Wald (KTN 2658, Fläche: 14 497 m², EGRID CH667726385925) von der Gemeinde Freienbach als Eigentum zu erwerben, um einen erfolgreichen Restaurant-Betrieb mit hochwertigem, erschwinglichem/günstigem Angebot für die breite Öffentlichkeit langfristig zu sichern.»



Liegenschaft Luegeten, KTN 2658 und KTN 3552

Stellungnahme und Erläuterungen der Initiantin/ Eingabe vom 21. November 2023

Warum die Gemeinde Freienbach die Luegeten kaufen sollte:

- Die öffentliche Nutzung der Luegeten als Gasthaus ist gefährdet.
- Das Ausflugsrestaurant in der Landwirtschaftszone ist seit rund 5 Jahren geschlossen und steht zum Verkauf. Die entsprechenden Kosten sind so hoch, dass kein Gastrobetreiber mit realen Preisen genügend Einnahmen erwirtschaften könnte, um aus dem alleinigen Restaurantbetrieb auch den Kaufpreis zu amortisieren. Wer dieses Ensemble als Privater erwirbt, muss seine Aufwände mit anderen Erträgen verrechnen, was höchstwahrscheinlich mit Änderungen in Richtung «Luxusnutzung» verbunden wäre.
- Unter diesen Umständen würde das Gasthaus über kurz oder lang für die breite Öffentlichkeit nicht mehr zugänglich sein, wenn nicht unser Gemeinwesen – die Gemeinde selbst – dies verhindert.
- Seit Jahrzehnten bewirkt eine überbordende Bautätigkeit, dass schutzwürdige Stätten und Bestandteile der Ortsbilder in rasantem Tempo verschwinden. Immer mehr historisch wertvolle und attraktive Siedlungselemente und Identifikationsmerkmale unserer Dörfer gingen in den letzten Jahrzehnten verloren. Der Gasthof Luegeten soll nicht dasselbe Schicksal erleiden.
- Als weitherum bekanntes und geschätztes Ausflugsziel und Erinnerungsort für viele Freienbacher soll die Luegeten der Öffentlichkeit erhalten bleiben. Die reiche Gemeinde Freienbach kann diese Liegenschaft als sinnvolle Investition in die kommunale Lebensqualität erwerben.

Hervorragende Wertanlage für die Gemeinde Freienbach

Die Kassen der Gemeinde Freienbach sind gut gefüllt. Die Steuerzahler haben ein grosses kommunales Vermögen aufgebaut. Wer zahlt, ist auch berechtigt, über den sinnvollen, bestmöglichen Einsatz der Mittel zu bestimmen. Angesichts der angespannten Situation im globalen Finanzgeschehen sind Investitionen in Immobilien-/Landeigentum gerade heute sehr sinnvoll, was Private längst erkannt haben.

Auch die öffentliche Hand sollte dieser Situation Rechnung tragen. Werden Liegenschaften von hohem öffentlichem Interesse wie die Luegeten für die Allgemeinheit erworben und gut unterhalten, so ist dies eine hervorragende kommunale Wertanlage, die erst noch Freude macht.

Einmaligkeit

Die Luegeten ist etwas Besonderes – nicht nur die herrliche Lage mit Sicht über den Zürichsee ist unvergleichlich, sondern auch das Gebäude selbst. Es ist im Kantonalen Schutzinventar KSI (Objekt 29.038) als «bestens erhaltene Biedermeierwirtschaft in Massivbauweise und Sandsteinfenstergewänden an empfindlicher Aussichtslage» aufgeführt.

Der Bau wird auf 1830/40 datiert. Ins Inventar aufgenommen wurde die Luegeten 1978. Sie gehört in die Kategorie der Liegenschaften von hohem ideellem und materiellem Wert für die Gemeinde.

Mit offenen Karten spielen

Bisher glänzte der Gemeinderat eher mit Ablehnung – mit «kein Bedarf», wenn es um interessante, an ihn herangetragene Landverkaufs-Angebote ging.

Zwei Beispiele dazu:

Die Huob-Wiese im Zentrum von Pfäffikon, die dem Gemeinderat insgesamt dreimal (!) zum Kauf angeboten wurde und sich als Landreserve für öffentliche Nutzungen (öffentliche Tiefgarage, kommunale Erholungsflächen und Infrastrukturgebäude) hervorragend geeignet hätte.

Das Ensemble der historischen Schmitte und des Wohnhauses Steiner östlich des Staldenbachs, angrenzend an den Dorfplatz und das Gemeindehaus Dorf, Pfäffikon.

Fortsetzung Sachgeschäft

Es gab wohl noch weitere ähnliche Sündenfälle. Hätten die Bürger von den Verkaufsabsichten rechtzeitig Kenntnis erhalten, wäre mit Sicherheit die Gemeinde Freienbach selbst zum Zug gekommen. Solche Versäumnisse dürfen sich nicht mehr wiederholen.

Ob die Luegeten mit ihrem Umschwung ins Eigentum der Gemeinde Freienbach übernommen werden soll, ist Chef-Sache, das heisst, darüber sollen die Stimmbürger der Gemeinde Freienbach entscheiden können.

Gute Ausgangslage für die Abwehr von Nutzungsänderungen

Mit moderaten Preisen für Essen und Getränke könnten private Käufer die hohen Aufwände für den Erwerb der Luegeten niemals mehr einspielen.

Die Gemeinde kann hier anders rechnen und einem Pächter günstige Rahmenbedingungen bieten, sodass er auch erfolgreich wirtschaften kann, ohne überrissene Preise verlangen zu müssen.

Die Abschreibungen können in die langfristige kommunale Finanzplanung einbezogen werden. Das heisst, dass die Erwerbs- und Unterhaltskosten (abgesehen von einem angemessenen Unterhaltsbeitrag zulasten des Betreibers, der genau zu definieren ist) vollumfänglich von der Gemeinde Freienbach übernommen werden können. Anders verhielte es sich bei privaten Käufern: Früher oder später würden diese mit Umnutzungswünschen an den Gemeinderat herantreten, um auf andere Weise eine kostendeckende Bruttorendite zu erreichen. Möglich, dass es erste Abklärungen in dieser Richtung bereits gab.

Eine Umnutzung ist aber nicht so einfach erreichbar – und damit hat die Gemeinde Freienbach einen grossen Trumpf in der Hand: Dank den strengen rechtlichen Vorgaben zum Schutz der Landwirtschaft und des unter Heimatschutz stehenden Gebäudes kann die Luegeten nicht ohne Weiteres zum privaten Luxusobjekt umfunktionierte werden.

Die Zonenvorschriften der Landwirtschaftszone begünstigen den Bestandesschutz. Zonennutzungsänderungen unterliegen der Volksabstimmung. Es liegt daher in der Hand der Stimmbürger, ob dieser Gasthof für die breite Öffentlichkeit erhalten bleibt.

Transparente, faire Kostenverhandlungen

Ein JA zu dieser Initiative ermöglicht es uns Stimmbürgern und Steuerzahlern, eine Win-win-Situation zu schaffen. Der Gemeinderat soll den Kaufpreis mit den Eigentümern transparent und fair aushandeln.

Ein JA zur Luegeten-Initiative ist ein klares Votum zugunsten des Gemeinemottos: «lebenswert/lebendig». Unsere Gemeinde wird mit dem Kauf dieser Liegenschaft einen Qualitätsschub im besten Sinne erfahren.

Stellungnahme des Gemeinderats

Die Initiantin will durch einen Kauf der Luegeten erreichen, dass die Liegenschaft der breiten Öffentlichkeit als Restaurant mit einem hochwertigen, erschwinglichen/günstigen Angebot erhalten bleibt. Weiter sieht sie in der Luegeten eine hervorragende Wertanlage. Die Ziele der Initiantin sind nachvollziehbar. Wer möchte schon nicht an dieser wunderbaren Lage einen günstigen Kaffee trinken und gegen eine gute Wertanlage ist auch nichts einzuwenden.

Ordnungspolitische Bedenken

Die Initiative verlangt den Kauf der Luegeten, damit dort ein Restaurant mit einem hochwertigen und dennoch erschwinglichen/günstigen Angebot betrieben werden kann. Völlig unabhängig davon, ob ein solches Restaurant dann durch die Gemeinde selber oder durch einen Pächter oder eine Pächterin betrieben würde (die Initiative liesse beides zu), wäre das von der Initiative verlangte hochwertige und gleichzeitig erschwingliche/günstige Angebot, wie auch die Initiantin festhält, nur möglich, wenn der Betrieb massiv mit allgemeinen Steuermitteln subventioniert würde. Faktisch würde somit jeder Steuerzahler jedem Besucher der Luegeten einen erheblichen Teil seiner Konsumation bezahlen und alle Betreiber eines Gastgewerbes in der Gemeinde Freienbach müssten mit ihren Steuern die eigene Konkurrenz in der Luegeten subventionieren. Der Gemeinderat erachtet dies ordnungspolitisch als höchst bedenklich. Eine derart massive Subventionierung eines einzelnen Gewerbebetriebs aus allgemeinen Steuermitteln ist, so gut gemeint auch die Intentionen hinter der Initiative sind, problematisch.

Finanzpolitische Bedenken

Gemäss §3 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (FHG; SRSZ 144.110) hat sich die Haushaltführung einer Gemeinde unter anderen nach den Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit zu richten. Zu welchem Preis die Gemeinde Freienbach die beiden Liegenschaften in der Luegeten allenfalls kaufen könnte, wird erst nach den entsprechenden Verhandlungen mit den Eigentümern klar sein, immerhin wird in den Medien aber eine angebliche Preisvorstellung von mehr als 20 Millionen Franken kolportiert. Ob ein Kauf von zwei Liegenschaften in der Landwirtschaftszone mit einem denkmalgeschützten Gasthaus zu einem derart hohen Preis effektiv, wie von der Initiantin geltend gemacht, eine hervorragende Wertanlage wäre, ist zumindest zweifelhaft. Dass die Luegeten ohne massive Subventionierung aus allgemeinen Steuermitteln wirtschaftlich betrieben werden könnte, ist sogar, wie auch die Initiantin zutreffend feststellt, ausgeschlossen. Es erscheint daher fraglich, ob ein allfälliger Kauf der

Luegeten den Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit genügen würde. Dies kann aber erst abschliessend beurteilt werden, wenn der allfällige Kaufpreis feststeht.

Erteilung eines Verhandlungsmandats durch Annahme der Initiative

Trotz dieser Bedenken empfiehlt der Gemeinderat, die Initiative anzunehmen. Dies, weil die konkreten Bedingungen für einen allfälligen Kauf nicht bekannt sind und daher auch die vorstehend erwähnten Bedenken zurzeit weder bestätigt noch widerlegt werden können. Mit der Annahme der Initiative erhalte der Gemeinderat ein konkretes Mandat, um Verhandlungen mit den Grundeigentümern aufzunehmen. Wenn die Eigentümer bereit wären, die Luegeten an die Gemeinde zu verkaufen, könnten konkrete Kaufrechtsverträge abgeschlossen werden. Dann wäre auch klar, unter welchen Bedingungen ein allfälliger Kauf der Luegeten letztlich möglich wäre. Den Entscheid, ob die Luegeten dann auch effektiv gekauft werden soll oder nicht, könnten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Rahmen eines zweiten Sachgeschäfts dann wiederum an der Urne fällen.

Im Rahmen der Gesamtbetrachtung empfiehlt der Gemeinderat daher, die Initiative anzunehmen.

Nächste Schritte

Wenn die Initiative angenommen werden sollte, wären dies die nächsten Schritte:

1. Verhandlungen mit den Grundeigentümern
2. Abschluss von Kaufrechtsverträgen (soweit die Grundeigentümer bereit sind, der Gemeinde Kaufrechte einzuräumen)
3. Vorlage Sachgeschäft zur Ausübung der Kaufrechte (Ausgabenbewilligung) zur Beratung an der Gemeindeversammlung
4. Urnenabstimmung zum Sachgeschäft
5. Bei Annahme des Sachgeschäftes: Ausübung der Kaufrechte.

Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt, die Initiative anzunehmen.