

Gemeinderat

Auszug aus dem 9. Protokoll vom 01. Mai 2025

157

0.2.4

Initiativen

Initiative Luegeten Abschreibung

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 Einzelinitiative als für teilweise gültig erklärt. Als zulässig wurde der im Initiativtext geforderte Kauf der Liegenschaften, als unzulässig wurden die ergänzenden an das Eigentum der Gemeinde Freienbach gebundenen verbindlichen Auflagen Ziffer 1 bis 5 erklärt. Der Beschluss vom 28. September 322 wurde im Amtsblatt Nr. 40 vom 6. Oktober 2023 publiziert. Gegen diesen Beschluss wurde keine Beschwerde eingereicht.

Initiativbegehren

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

Das Eigentum der Gemeinde an der Luegeten sei mit folgenden verbindlichen Auflagen zu versehen:

- 1. Während 100 Jahren ab Kaufdatum ist keine Umzonung und keine Nutzungsänderung zulässig.*
- 2. Die Erwerbskosten werden vollumfänglich von der Gemeinde Freienbach – und nicht durch die Betreiber – amortisiert.*
- 3. Die Gemeinde Freienbach öffnet einen Renovationsfond durch einen angemessenen Sockelbeitrag und jährliche Zuschüsse.*
- 4. Der erfolgreiche Betrieb des Gasthauses Luegeten wird mit langfristigen, wirtschaftlich tragbaren Mietverträgen und Kündigungsklauseln gesichert. Der Mietzins wird so festgelegt, dass der Betreiber ein qualitativ hochwertiges, kostengünstiges Angebot garantieren und eine moderate Rendite erwirtschaften kann.*
- 5. Der Zins für die Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlich genutzten Fläche ist im unteren Bereich anzusetzen".*

An der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 wurde die Initiative mit 3308 Ja gegen 1611 Nein angenommen.

Mit der Annahme der Initiative hat der Gemeinderat das konkrete Mandat erhalten, Verhandlungen mit den Grundeigentümern aufzunehmen. Erst mit diesen Verhandlungen wird klar, ob und unter welchen Bedingungen ein allfälliger Kauf der Luegeten effektiv möglich ist. Den Entscheid, ob die Luegeten dann auch effektiv gekauft werden soll oder nicht, können die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Rahmen eines zweiten Sachgeschäfts an der Urne fällen.

Verkaufsverhandlungen

Mit GRB-Nr. 305 vom 29. August 2024 beauftragte der Gemeinderat den Gemeindepräsidenten, Guido Cavelti, sowie die Gemeindeschreiberin, Esther Reichmuth, Erstgespräche mit der Verkäuferschaft aufzunehmen und die Bereitschaft zu einem Verkauf zu prüfen.

Im September 2024 verkaufte die OS Immobilien AG einen Teil der Luegeten (KTN 3552) an die Fair-Play Immobilien AG von Edgar Weber aus Altendorf. Die Liegenschaft mit Wiese und Wald (KTN 2658) gehört immer noch Otto Senn.

Am 14. November 2024 teilt Edgar Weber, Fairplay Immobilien AG, dem Gemeindepräsidenten, Guido Cavelti, sowie der Gemeindeschreiberin, Esther Reichmuth, mündlich mit, dass das Grundstück aktuell nicht zum Verkauf steht. Er beabsichtige in nächster Zeit mit einem Pächter einen Vertrag für das Führen eines Gastrobetriebs abzuschliessen.

Mit GRB-Nr. 25 vom 23. Januar 2025 wurde der Fair-Play Immobilien AG auf der Liegenschaft KTN 3552 (Luegeten) die Baubewilligung für die Aussenbestuhlung für den Gastronomiebetrieb erteilt.

Am 11. März 2025 teilte Otto Senn dem Gemeindepräsidenten und der Gemeindeschreiberin mit, dass die Liegenschaft mit der Grundstück-Nr. 2658 nicht zum Verkauf steht und es auch nicht angedacht ist, diese Liegenschaft in den nächsten Jahren der Gemeinde Freienbach zu verkaufen.

Mit GRB-Nr. 121 vom 3. April 2025 erteilte der Gemeinderat an Maik Pfister die Bewilligung zur Führung des Gasthofes Luegeten.

Am 25. April 2025 teilte Edgar Weber, Fairplay Immobilien AG, dem Gemeindepräsidenten schriftlich mit, dass die Luegeten per heute nicht zum Verkauf steht. Er hat mit einem Pächter einen Vertrag für das Führen eines Gastrobetriebs abgeschlossen und das Gesuch für eine Gastgewerbebewilligung für den Gasthof Luegeten ab 1. April 2025 wurde unbefristet erteilt.

Erwägungen

Stimmen die Stimmberechtigten einer Initiative in Form einer allgemeinen Anregung zu, hat der Gemeinderat innert Jahresfrist eine entsprechende Vorlage auszuarbeiten und den Stimmberechtigten zu unterbreiten (§ 11 Abs. 3 Gemeindeorganisationsgesetz, GOG). Die Stimmberechtigten haben der Einzelinitiative "Kauf Luegeten" am 9. Juni 2024 zugestimmt. Der Gemeinderat hat daher grundsätzlich innert Jahresfrist Zeit, also bis Juni 2025, den Stimmberechtigten den Kauf des Gasthauses Luegeten (KTN 3552) sowie Wiese und Wald (KTN 2658) vorzulegen.

Die heutigen Eigentümer erklärten gegenüber der Gemeinde, dass nicht angedacht sei, die Liegenschaften in den nächsten Jahren der Gemeinde zu verkaufen. Es liegt somit auf absehbare Zeit eine nachträgliche Unmöglichkeit der Umsetzung der angenommenen Initiative vor. Das Begehren der Initiantin wird daher im Ergebnis gegenstandslos und kann demzufolge abgeschrieben werden.

Beschluss

1. Die Initiative "Kauf Luegeten" wird als gegenstandslos abgeschrieben. Aufgrund der fehlenden Verkaufsabsichten der Grundeigentümer von KTN 3552 sowie KTN 2658 kann

- der Stimmbürgerschaft keine entsprechende Kaufvorlage zur Abstimmung vorgelegt werden.
2. Gegen diesen Beschluss kann beim Verwaltungsgericht gestützt auf § 53b Abs. 1 lit. a Wahl- und Abstimmungsgesetz, WAG, Beschwerde geführt werden. Die Beschwerdefrist dauert zehn Tage ab Veröffentlichung des Beschlusses. Zur Beschwerde legitimiert ist jede in der Gemeinde Freienbach in kommunalen Angelegenheiten stimmberechtigte Person.
 3. Dieser Beschluss wird im Amtsblatt veröffentlicht.
 4. Zufertigung durch Protokollauszug an:
 - a) Initiantin, Irene Herzog-Feusi, Etzelstrasse 54, 8808 Pfäffikon
 - b) @ Gemeindepräsident
 - c) @ Gemeindeschreiberin
 - d) @ Publikation

Gemeinderat Freienbach



Guido Cavelti
Gemeindepräsident



Esther Reichmuth
Gemeindeschreiberin

Sped: 06.05.2025