

# Sachgeschäft Kauf Liegenschaft KTN 599, Unterdorfstrasse, Pfäffikon

## Erläuterungen und Genehmigungsinhalt

### Antrag des Gemeinderates

1. Die Gemeinde Freienbach kauft von der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG, mit Sitz in Basel, St. Alban-Anlage 26, 4052 Basel, die Liegenschaft KTN 599, Unterdorfstrasse, in Pfäffikon.
2. Dafür wird ein Kredit von Fr. 390 000.00 bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

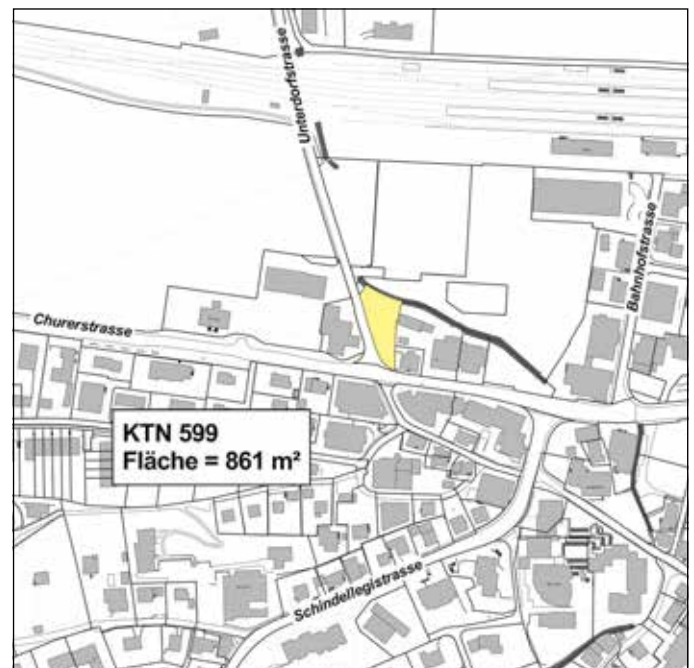
### Bericht

#### Ausgangslage

Die Liegenschaft KTN 599 liegt an der Kreuzung Unterdorfstrasse/Churerstrasse in Pfäffikon. Die unbebaute Landparzelle KTN 599 ist für die Gemeinde Freienbach als Eigentümerin der auf gleicher Höhe westlich der Unterdorfstrasse liegenden Parzelle KTN 1272, Gemeindehaus Brüel, grundsätzlich interessant für künftige Verkehrsprojekte, zur möglichen Arrondierung der Gemeindeliegenschaften Gemeindehaus Brüel oder Mehrzweckgebäude Brüel, zur Realisierung öffentlicher Parkplätze oder zur Schaffung eines öffentlichen Platzes. Deshalb wurde mit der heutigen Eigentümerin, der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG, für KTN 599 ein Kaufrecht zu Gunsten der Gemeinde Freienbach vereinbart, welches bis 30. Juni 2015 befristet ist. Die Eigentümerin ist bereit und gewillt, ihre Liegenschaft KTN 599 an der Unterdorfstrasse in Pfäffikon an die Gemeinde Freienbach zu verkaufen. Falls die Gemeinde Freienbach das im Grundbuch eingetragene Kaufrecht nicht bis 30. Juni 2015 ausübt, fällt es entschädigungslos dahin.

#### Kaufobjekt

Die Landparzelle KTN 599 mit einer Fläche von 861 m<sup>2</sup> liegt in der Zentrumszone Z. Sie ist über die Unterdorfstrasse erschlossen und liegt im Dreieck zwischen der Unterdorfstrasse, einer Privatliegenschaft und dem Staldenbach.



Auf dem Grundstück stehen keine Gebäude. Das alte Wohnhaus wurde bereits abgebrochen. Die Parzelle ist Teil des Gestaltungsplanes Zentrum Staldenbach und somit auch Bestandteil der Gesamtausnützung dieses Areals. Da die Eigentümerschaft die Ausnützung der Parzelle KTN 599 in den Gestaltungsplan Zentrum Staldenbach transferiert hat, ist auf der Parzelle KTN 599 keine Ausnützung mehr vorhanden. Aus diesem Grund liegt der Kaufpreis bei 500 Franken pro Quadratmeter. Nebenbauten im Sinne von Art. 27 Abs. 1 BR sind möglich, wobei der Gewässer- und Strassenabstand sowie die Baulinie zu beachten sind. Die Erstellung eines Trottoirs auf dem Grundstück KTN 599 entlang der Unterdorfstrasse ist gemäss Gestaltungsplan Zentrum Staldenbach Pflicht.

### Nutzung der Liegenschaft

Zurzeit hat die Gemeinde Freienbach keinen unmittelbaren Bedarf an der Nutzung dieser Liegenschaft. Vorerst soll das Grundstück als strategische Reserve für die Zukunft, zum Beispiel für Verkehrsprojekte, zur Arrondierung der Gemeindeliegenschaften Brüel, zur Realisierung öffentlicher Parkplätze oder zur Schaffung eines öffentlichen Platzes gesichert werden.

### Kosten

Der Kaufpreis für diese Landparzelle beträgt 500 Franken pro Quadratmeter.

- Bei einer Grundstücksfläche von 861 m<sup>2</sup> x 500 Franken pro Quadratmeter ergäbe dies: **Fr. 430 500.00**
  - Weil gemäss Gestaltungsplan Zentrum Staldenbach durch die Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG als Eigentümerin von KTN 599 an der Ostseite der Unterdorfstrasse ein durchgehendes Trottoir bis zur Zufahrt zum Zentrum Staldenbach zu Gunsten der Öffentlichkeit erstellt werden muss, wird diese Trottoirfläche von zirka 91 m<sup>2</sup> x 500 Franken pro Quadratmeter als Erschliessungsfläche vom eigentlichen Landpreis abgezogen: **- Fr. 45 500.00**
- Das Trottoir wird durch die Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG gebaut und die entsprechende Trottoirfläche geht unentgeltlich ins Eigentum der Gemeinde über. Es ist auch denkbar, dass diese Pflicht monetär abgegolten wird und die Gemeinde diese Mittel für die Realisierung einer Umgestaltung des Knotens Churer-/Unterdorfstrasse verwendet.
- Dies ergibt den Kaufpreis für die gesamte Liegenschaft KTN 599 von: **Fr. 385 000.00**

Der Kaufpreis wird fällig beim Grundbucheintrag. Dieser erfolgt, sobald die Stimmbürgerschaft dem Kauf zugestimmt hat und diese Zustimmung in Rechtskraft erwachsen ist. Die Grundstückgewinnsteuer ist durch die Verkäu-

ferin zu übernehmen. Die Notariats- und Grundbuchkosten gehen zu Lasten der Gemeinde Freienbach.

Der beantragte Kredit setzt sich somit wie folgt zusammen:

Kaufpreis Liegenschaft KTN 599 mit 861 m <sup>2</sup> Land	Fr.	385 000.00
Notariats- und Grundbuchkosten	Fr.	5 000.00
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>390 000.00</b>

### Finanzierung

Für den Kauf der Liegenschaft sind keine Subventionen erhältlich. Die Finanzierung erfolgt wenn immer möglich über die frei verfügbaren Mittel. Die Investitionen werden dem Verwaltungsvermögen zugewiesen und einmalig abgeschrieben.

### Folgekosten

Die Liegenschaft besteht aus einem befestigten Kiesplatz. Bei dieser unbebauten Landfläche sind für den Unterhalt jährliche Folgekosten von 0,5 Prozent des Anlagewerts (zirka 2 000 Franken) anzunehmen.

### Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission bestätigt, dass der Kauf der Liegenschaft KTN 599, Unterdorfstrasse, in Pfäffikon, und der damit verbundene Verpflichtungskredit rechtmässig und im Rahmen der Planung finanzierbar sind.

### Empfehlung des Gemeinderates

Mit dem Kauf der Liegenschaft KTN 599 kann die Gemeinde Freienbach kostengünstig eine Landparzelle an zentraler Lage in Pfäffikon als strategische Reserve für die Zukunft, zum Beispiel für Verkehrsprojekte, zur Arrondierung der Gemeindeliegenschaften Brüel, zur Realisierung öffentlicher Parkplätze oder zur Schaffung eines öffentlichen Platzes sichern. Der Gemeinderat empfiehlt deshalb, dem vorliegenden Kaufgeschäft zuzustimmen.