

Einzelinitiative

Kauf Luegeten durch die Gemeinde Freienbach

Irene Herzog-Feusi, Etzelstrasse 54, 8808 Pfäffikon, 29. August 2023

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates Freienbach

Hiermit reiche ich gestützt auf § 9 und § 12, Abs. 1 lit. i des Gemeindeorganisationsgesetzes GOG als in der Gemeinde Freienbach stimmberechtigte Unterzeichnerin folgende Einzelinitiative ein:

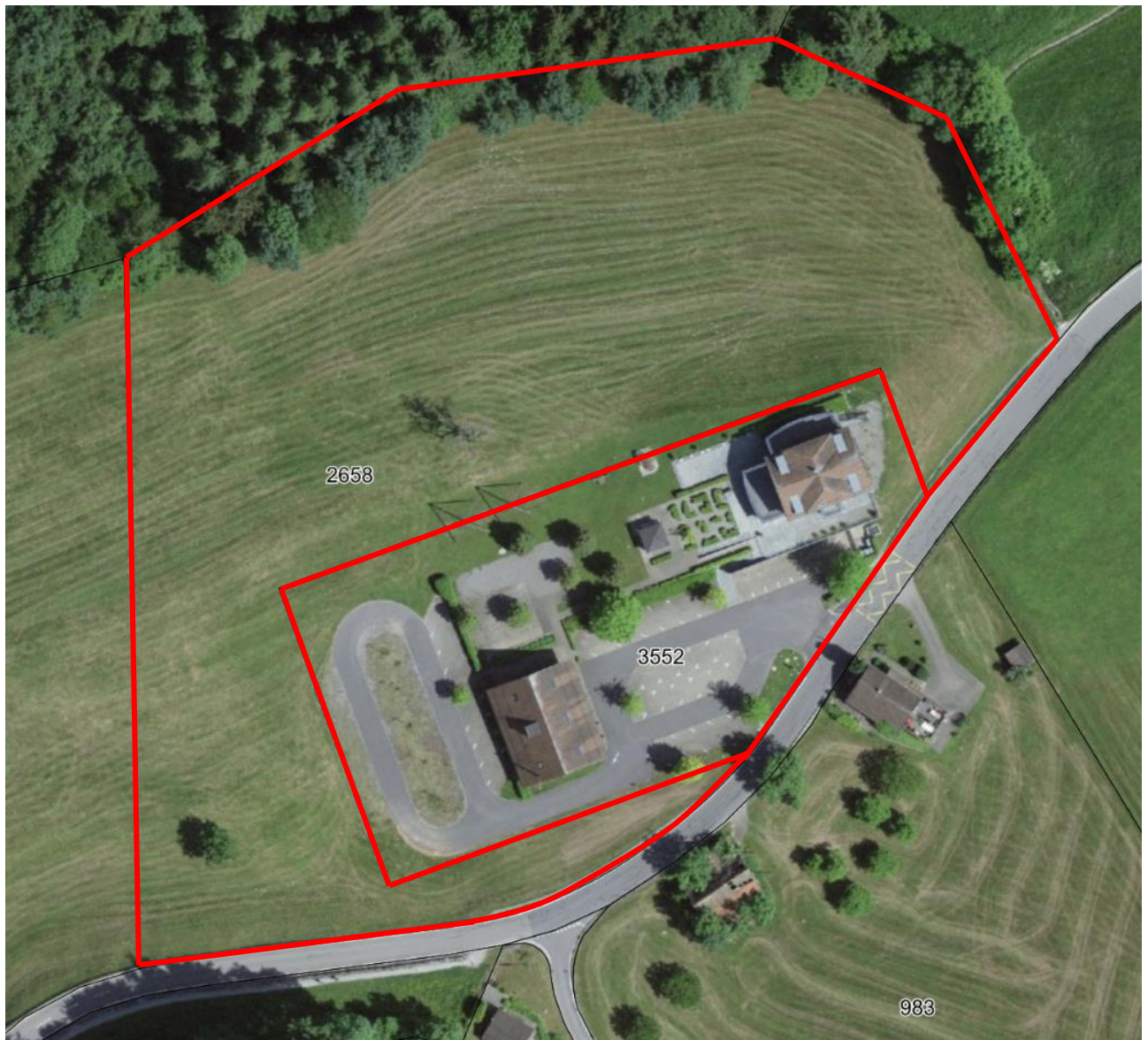
Initiativtext

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/günstigem 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 eröffnet einen Renovationsfonds durch einen angemessenen Sockelbetrag 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 Flächen ist im unteren Bereich anzusetzen.

LIEGENSCHAFT LUEGETEN, KTN 2658 und KTN 3552



BEGRÜNDUNG

1. Handlungsbedarf

- 1.1 Gefährdete öffentliche Nutzung des Gasthauses Luegeten, KSI 29.038, Etzelstrasse 224, 8808 Pfäffikon

Das Gasthaus Luegeten ist im Kantonalen Schutzinventar KSI als Objekt 29.038 als «*bestens erhaltene Biedermeierwirtschaft in Massivbauweise und Sandsteinfensterge-
wänden an empfindlicher Aussichts-lage*» aufgeführt. Der Bau wird auf 1830/40 datiert. Inventarisiert wurde es 1978.

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 Gastronomiebetrieb auch den Kaufpreis zu amortisieren. Wer dieses Ensemble als Privater erwirbt, muss seine Aufwände mit anderen Erträgen verrechnen, was höchst wahrscheinlich mit Nutzungsänderungen verbunden wäre.

Unter diesen Umständen würde das Gasthaus über kurz oder lang für die breite Öffentlichkeit nicht mehr zugänglich sein, wenn nicht eine gemeinsame Anstrengung durch das Gemeinwesen selbst dies verhindert.

- 1.2 Immer mehr historisch wertvolle und attraktive Siedlungselemente und Identifikationsmerkmale unserer Dörfer gingen in den letzten Jahrzehnten verloren – ein irreversibler Verlust für die Gemeinde Freienbach

Seit Jahrzehnten bewirkt eine überbordende Bautätigkeit, dass wertvolle, schutzwürdige Stätten und Bestandteile der Ortsbilder in rasantem Tempo verschwinden. Es fehlt an sichtbaren und glaubwürdigen politischen Anstrengungen für eine Verbesserung der Situation. Eine Trend-Umkehr tut Not.

Die Luegeten als weitherum bekanntes und geschätztes Ausflugsziel und Erinnerungsort für viele Freienbacher soll nicht demselben Schicksal erliegen, sondern der Öffentlichkeit erhalten bleiben.

2. Die Stimmbürger sollen entscheiden

- 2.1 Die Kassen der Gemeinde Freienbach sind randvoll. Die Steuerzahler haben mit ihrer entsprechenden Solidarleistung ein grosses kommunales Vermögen aufgebaut. Wer zahlt, ist auch berechtigt, über den sinnvollen, bestmöglichen Einsatz der Mittel zu bestimmen.
- 2.2 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. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Stimmbürger einer entsprechenden Investition zustimmen.

2.3 Bisher glänzte der Gemeinderat eher mit Ablehnung, mit «kein Bedarf», wenn es um interessante, an ihn herangetragene Verkaufsangebote 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.

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

Die Luegeten gehört mit ihrem geschützten Biedermeier-Gebäude an einzigartiger Aussichtslage in die Kategorie der Liegenschaften von hohem ideellem und materiellem Wert für die Gemeindebevölkerung.

Ob die Luegeten mit ihrem Umschwung ins Eigentum der Gemeinde Freienbach übernommen werden soll – zu einem realen Kaufpreis, der gegenüber den Steuerzahlern lückenlos und transparent zu erläutern ist – müssen die Stimmbürger der Gemeinde Freienbach entscheiden können.

2.4 Andernfalls ergäbe sich absehbar, dass der allfällige private Käufer zur Erreichung einer kostendeckenden Bruttorendite früher oder später mit Umzonungswünschen/ Nutzungsänderungsanträgen an den Gemeinderat herantreten würde. Möglich, dass es erste Sondierungen in diese Richtung bereits gab. Doch eine solche Änderung ist keine Hinterzimmer-Angelegenheit. Sie müsste ohnehin vors Volk gebracht werden. Es liegt daher so oder so in der Hand der Stimmbürger, über das weitere Schicksal der Luegeten zu entscheiden.

3. Auflagen als Bestandteil des Sachgeschäftes zur Sicherung des öffentlichen Charakters und wirtschaftlich attraktiver Bedingungen für den Gastro-Betreiber

Die Auflagen 1-5 sind als integrierender Bestandteil der Einzelinitiative und des Sachgeschäftes von Anfang an offen zu kommunizieren und bei Gutheissung durch die Stimmbürger ohne Einschränkungen einzuhalten.

Zu Auflage 1

Um die langfristige, traditionelle, öffentliche Nutzung des Gasthauses Luegeten zu sichern, ist im Grundbuch einzutragen, dass während 100 Jahren ab Kaufdatum keine Umzonung und keine Nutzungsänderung erfolgen darf.

Zu den Auflagen 2 und 3

Die hohen Aufwände für den Erwerb und Unterhalt können von einem seriösen Gastrobetrieb mit moderaten Preisen nicht erwirtschaftet werden. Es geht also um Sein oder Nichtsein des Restaurants Luegeten.

Deshalb sollen die Gebäude und die Infrastruktur der Liegenschaft Luegeten samt ihrem grossen Umschwung von der Gemeinde Freienbach als Eigentümerin selbst unterhalten werden. Die Abschreibungen sind in die langfristige kommunale Finanzplanung einzubeziehen. Das heisst, dass die Erwerbs- und Unterhaltskosten (abgesehen von einem angemessenen kleinen Unterhalt zulasten des Betreibers, der bei Abschluss des Mietvertrags zu definieren ist) vollumfänglich von der Gemeinde Freienbach zu übernehmen sind.

Die Unterhalts- und Renovationsaufwände sind über einen Renovationsfonds der Gemeinde zu begleichen. Ein solcher Luegeten-Renovationsfonds soll mit einem Sockelbetrag in angemessener Höhe eröffnet und mit jährlichen Beträgen für wiederkehrende Kosten gespiesen werden. Für grössere Investitionen sind den Stimmbürgern bei Bedarf rechtzeitig begründete Sachvorlagen vorzulegen.

Zu Auflage 4

Das Gasthaus Luegeten lebt nicht nur von der schönen Lage, sondern auch von optimalen Dienstleistungen und einer guten Betriebsatmosphäre, die sich positiv auf das Personal und die Gäste überträgt, sofern die entsprechenden Rahmenbedingungen gegeben sind.

Um hierfür auf lange Sicht ideale Voraussetzungen zu schaffen, ist die Wahl eines qualifizierten Betreibers erforderlich. Dieser benötigt für seine betrieblichen Entscheidungen den entsprechenden Handlungsspielraum in Form eines langfristigen Mietvertrags und einer wirtschaftlich tragbaren Kündigungsklausel.

Die limitierte Höhe des Mietzinses muss es dem Betreiber ermöglichen, mit dem geforderten, qualitativ hochwertigen und dennoch kostengünstigen Angebot für die breite Öffentlichkeit eine moderate Rendite zu erwirtschaften.

Zu Auflage 5

Um die optimale Bewirtschaftung der umliegenden Wiese und des Waldbereichs zu sichern, ist ein langfristiger Vertrag mit einem qualifizierten Pächter abzuschliessen. Der Zins für die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen muss ebenfalls so günstig gehalten werden, dass der Pächter eine angemessene Rendite erreichen kann.

4. Rechtliche Grundlagen

Die vorliegende Einzelinitiative im Sinne einer allgemeinen Anregung stützt sich auf die kantonale Verfassung (SRSZ 100.100), insbesondere §2 Abs.1, §4 Abs.2, §5 Abs.1, §6, §8 Abs.2, §17, §18 Abs.1, §22 Abs.3, §37, und §71 Abs.2, auf das Gesetz über die Denkmalpflege und Archäologie (Denkmalschutzgesetz, DSG, SRSZ 720.100) sowie auf §9 und §12 Abs. 1 lit. i des Gemeindeorganisationsgesetzes GOG (SRSZ 152.100) und auf die übergeordneten Artikel des Schweizerischen Raumplanungsgesetzes, insbesondere Art.16, Art.16a, Art.17 Abs.1 lit.c, Art.18 Abs.3, Art. 24c Abs.1, sowie Art.24d Abs.2 lit.a RPG.

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, für die Entgegennahme und Gutheissung sowie für eine zeitnahe Umsetzung dieser Einzelinitiative danke ich Ihnen bestens.

Mit freundlichen Grüssen

Irene Herzog-Feusi