

Traktandum 13

Verkauf von total ca. 9 714 m² Land ab der Liegenschaft «Untere Schürmatt» im Zusammenhang mit der Realisierung der Südumfahrung Küssnacht

Ausgangslage

Seit mehreren Jahrzehnten beschäftigen sich der Kanton Schwyz und der Bezirk Küssnacht mit der Planung und Erstellung einer Südumfahrung. In einem ersten Schritt haben die Stimmberechtigten am 19. Juni 2011 dem Erwerb der Liegenschaft «Untere Schürmatt» (GS 4132, GS 1371, GS 4099, GS 4121 und 4122) zur Sicherstellung des Trassees der Südumfahrung und zur Realisierung von kostengünstigem Wohnungsbau zugestimmt. Das Kaufrecht zwischen dem Bezirk und Jörg Annen wurde am 10. April 2012 ausgeübt und gleichentags im Grundbuch eingetragen. Dem Verpflichtungskredit für den Abschnitt 1 der Südumfahrung stimmten die Stimmberechtigten am 17. Juni 2012 ebenfalls deutlich zu.

Wie in der Botschaft zur Bezirksgemeinde vom 20. April 2011 zum Landerwerb «Untere Schürmatt» erwähnt, soll nun die Strassenfläche der Südumfahrung im Umfang von ca. 6 330 m² (GS 4132) und die landwirtschaftliche Restfläche von ca. 2 154 m² (GS 1371) an den Kanton Schwyz verkauft werden. Ebenfalls liegt die Liegenschaft GS Nr. 1367 von Priska Fassbind, Seebodenstrasse 23, 6403 Küssnacht am Rigi, im Perimeter des Tagbautunnelbereichs. Das Wohnhaus auf dieser Liegenschaft muss durch den Bau der Südumfahrung abgebrochen werden. Der



Liegenschaft Fassbind



Liegenschaft untere Schürmatt

Kanton Schwyz und der Bezirk Küssnacht haben durch Vorverträge Priska Fassbind den Ersatz der Parzelle zugesichert. Der Kanton Schwyz wird auf dem Grundstück Fassbind die für den Bau und den Betrieb der Südumfahrung notwendigen Erschliessungsanlagen erstellen.

Schlussendlich ist dem früheren Eigentümer Jörg Annen im Hinblick auf den eingeräumten tiefen Landerwerbspreis von Fr. 400.–/m² (Zone W3) ein Rückkaufsrecht einer Parzelle von mindestens 600 m² ab der Parzelle «Untere Schürmatt» gewährt worden.

Heutige Situation

Aktuell ist der Bezirk Grundeigentümer der Liegenschaft Schürmatt und als solcher im Grundbuch eingetragen. Die Liegenschaft Schürmatt ist heute auf fünf Parzellen aufgeteilt:

- GS 4099 jetziges Wohnhaus und Stall (Zone W3)
- GS 4122 Parzelle (Zone W3)
- GS 4121 öffentliche Zone
- GS 4132 Strassenfläche
- GS 1371 Landwirtschaftsland

Will nun der Bezirk ab diesem Grundstück einzelne Parzellen verkaufen, sei es die Strassenfläche (grau, GS 4132) und die landwirtschaftliche Restfläche (grün, GS 1371) an den Kanton Schwyz, die neu parzellierte Parzelle Fassbind (braun, GS 4133 neu) als Ersatz und die abparzellierte Parzelle Annen (gelb, GS 4099 neu) als Rückkauf, so fällt ein Verkauf nach § 7 Abs. 1 Bst. h des Gesetzes über die Organisation der Gemeinden und Bezirke (GOG SRSZ 152.100) vollumfänglich in die Zuständigkeit der Bezirksgemeinde. Eine Delegation der Verkaufsgeschäfte an den Bezirksrat ist nicht möglich (§ 7 Abs. 2 GOG) und konnte deshalb auch nicht beim Kaufgeschäft eingeräumt werden.

Der Bezirksrat verpflichtete sich bei den Verkaufsverhandlungen mit dem damaligen Grundeigentümer Jörg Annen, die der Wohnzone zugewiesene Fläche für den kostengünstigen Wohnungsbau zu verwenden (Ziff. 10 Kaufrechtsvertrag). Nur deshalb war er bereit, den Preis bei Fr. 400.–/m² zu fixieren. Bei Abtretungen oder Rückkauf (Ersatz Fassbind und Rückkauf Annen) ist der Preis verbindlich. Spekulativer Verkauf wurde ausdrücklich ausgeschlossen.

Im Sinne der Umsetzung des genehmigten Kaufes der «Unteren Schürmatt» und der damit verbundenen Realisierung der Südumfahrung ist bei den Stimmberechtigten die Zustimmung zum Verkauf einzuholen.

Erwerb Strassenfläche und Rest Landwirtschaftsland

Nach erfolgreicher Abstimmung zur Südumfahrung 1. Abschnitt beabsichtigt nun der Kanton Schwyz, die Fläche von total ca. 8 484 m² (inkl. Rest Landwirtschaftsland) zu erwerben. Der Preis dafür beträgt Fr. 12.–/m², total Fr. 101 808.– (siehe S. 20 der Botschaft zur Bezirksgemeinde vom 11. April 2011).

Der Vorvertrag zwischen dem Bezirk Küsnacht, als Eigentümer und dem Kanton Schwyz, als Erwerber der Grundstücke GS 4132 und GS 1371 liegt vor. Informativ sei erwähnt, dass der Kanton praktisch die gesamte Restfläche von ca. 17 000 m², während der Bauzeit als Installations-, Lager- und Deponiefläche beansprucht. Dafür ist eine Entschädigung von Fr. –50/m² und Jahr geschuldet.



Situation Erwerb Land Kanton (4132 und 1371)

Ersatz Liegenschaft Fassbind

Das Wohnhaus auf der Liegenschaft Fassbind, GS Nr. 1367, muss bei der Realisierung des Tagbautunnels abgebrochen werden. Zudem wird das Grundstück für die Realisierung der technischen Bauten für den Betrieb des Tunnels benötigt. Der Kanton hat dieses Grundstück direkt von Priska Fassbind erworben. Im Vorvertrag wurde deshalb ein Ersatz an Priska Fassbind auf dem Grundstück des Bezirks (braun, GS 4133 neu) im Umfang von ca. 630 m² à Fr. 400.–/m², total Fr. 252 000.– vereinbart. Der Wiederaufbau des Wohnhauses muss deshalb vor dem Abriss des alten Wohnhauses erfolgen.

Rückkauf Baulandparzelle Annen

Für den Eigenbedarf wurde Jörg Annen (oder seinen Familienangehörigen) ein Rückkaufsrecht für eine Parzelle (gelb, GS

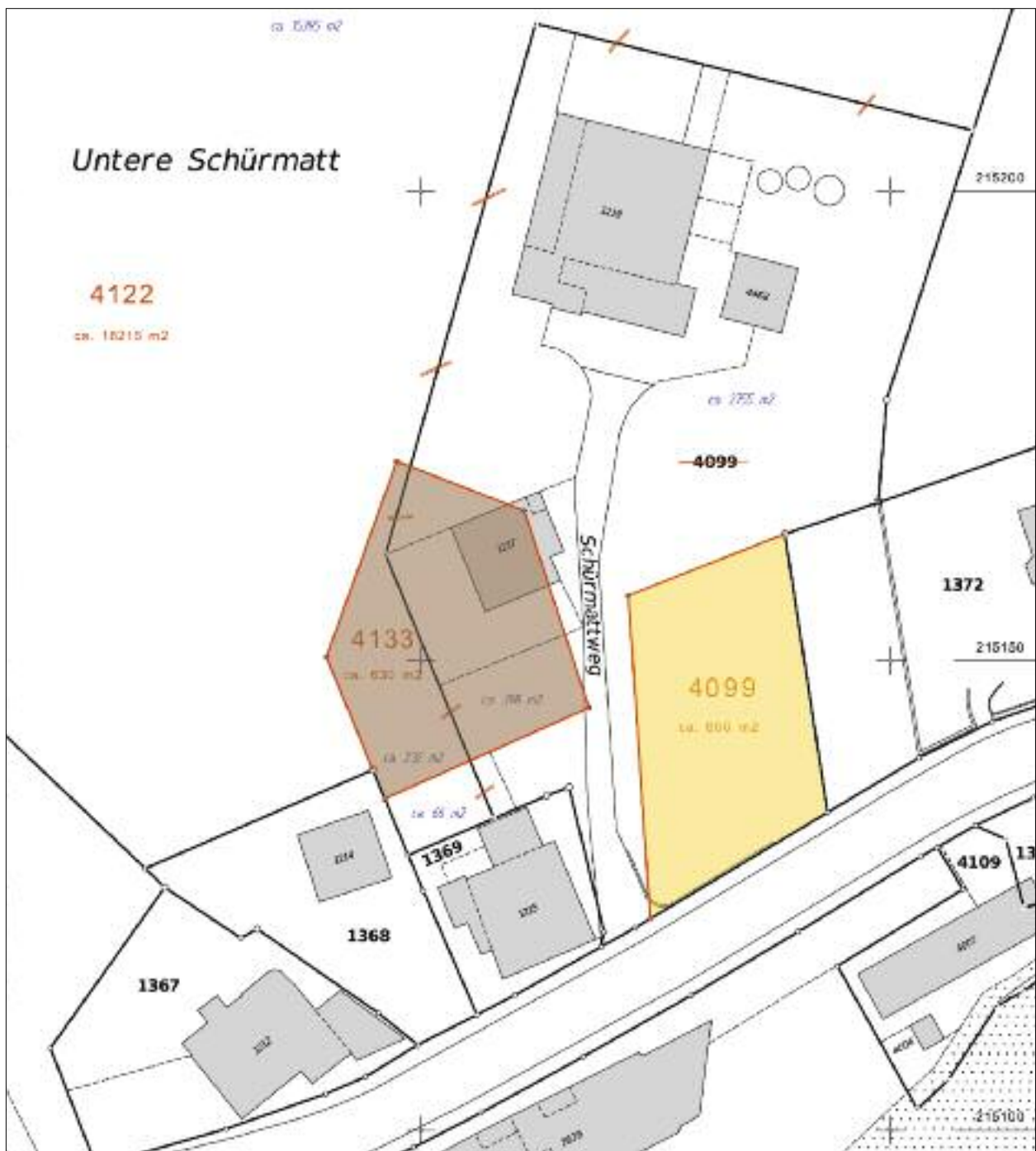
4099 neu) von mindestens 600 m² eingeräumt (Ziff. 11 Kaufrechtsvertrag). Der Rückkauf erfolgt zum gleichen Preis, nämlich Fr. 400.–/m², total rund Fr. 240 000.–. Im Sinne der Einheit der Materie (gleiche Liegenschaft, Verkäufer an den Bezirk) soll auch der Jörg Annen zugesicherte Rückkauf der Parzelle bewilligt werden.

Flächen

Die genauen Flächen ergeben sich nach Vorliegen der definitiven Mutationsdaten des Grundbuchgeometers nach der Parzellierung.

Ertrag

Der Verkauf der total 9 714 m² Land löst einen Ertrag von rund Fr. 590 000.– aus.



Situation Parzellen Fassbind (4133) und Annen (4099)

Abstimmungsempfehlung

Damit die anstehenden Aufgaben weiter geführt werden können, ist den Verkaufsgeschäften zuzustimmen. Mit der Zustimmung können die weiteren Schritte zur Realisierung der Südumfahrung und der Parzellierung der Liegenschaft «Untere Schürmatt», u.a. für den kostengünstigen Wohnungsbau, umgesetzt werden.

Der Bezirksgemeinde wird beantragt:

1. Dem Landverkauf ab der Liegenschaft «Untere Schürmatt» von
 - ca. 6 330 m² Land für die Südumfahrung (GS 4132 grau) und ca. 2 154 m² landwirtschaftliche Restfläche (GS 1371 grün) an den Kanton Schwyz (Fr. 12.–/m², total Fr. 101 808.–)
 - ca. 630 m² Land als Ersatz an Priska Fassbind (GS 4133 braun, Fr. 400.–/m², total Fr. 252 000.–), und
 - ca. 600 m² als Rückkauf an Jörg Annen (GS 4099 gelb, Fr. 400.–/m², total Fr. 240 000.–)sei zuzustimmen.
2. Der Bezirksrat sei mit dem Vollzug zu beauftragen.

Bericht der Rechnungsprüfungskommission an die Bezirksgemeinde Küsnacht zur Ermächtigung des Bezirksrates für den Verkauf von total ca. 9 714 m² Land ab der Liegenschaft «Untere Schürmatt»

Als Rechnungsprüfungskommission haben wir das Sachgeschäft zur Ermächtigung des Bezirksrates zum Verkauf von total ca. 9 714 m² Land (ca. 6 330 m² Land für die Südumfahrung und ca. 2 154 m² landwirtschaftliche Restfläche an den Kanton Schwyz, ca. 630 m² Land als Ersatz an Priska Fassbind und ca. 600 m² Land als Rückkauf an Jörg Annen) ab der Liegenschaft «Untere Schürmatt» in Küsnacht geprüft.

Für die Vorlage zur Ermächtigung ist der Bezirksrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, dies zu prüfen. Unsere Prüfung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag des Kantons Schwyz.

Gemäss unserer Prüfung entspricht die Vorlage den gesetzlichen Vorschriften.

Wir beantragen, der Ermächtigung für den Verkauf von ca. 9 714 m² Land ab der Liegenschaft «Untere Schürmatt» in Küsnacht zuzustimmen.

Küsnacht, 29. Oktober 2012

Die Rechnungsprüfungskommission