

Bericht und Empfehlung

zu Traktandum 4: Ueberbauung Rebmatli, Wilen

Die AWF wurde am 29. Oktober 1984 gegründet. Sie besitzt derzeit sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 92 Wohnungen.

Pfarrmatte 3 bezogen Juli 1987
Pfarrmatte 5 bezogen April 1995
Oberwacht 5 & 7 & 9 bezogen Frühjahr 2001
Oberwacht 3 bezogen August 2006.

Einige der bisherigen Bauten konnten unter Zusicherung der Bundeshilfe nach WEG (Wohneigentumsförderungsgesetz) erstellt werden. Beim ältesten Haus ist die Nutznießung WEG bereits per 30. Juni 2012 weggefallen. Im Jahr 2020 wird die Pfarrmatte 5 von dieser Vergünstigung nicht mehr profitieren können und im Jahr 2026 wird dies auch die Überbauung Oberwacht 5, 7 und 9 treffen. Leider besteht diese Wohnbauförderung seitens der Eidgenossenschaft nicht mehr.

Seit Bezug der letzten Etappe ist die Verwaltung der AWF auf der Suche nach weiteren passenden Grundstücken zur Realisierung von Alterswohnungen, dies insbesondere, da die Nachfrage nach Wohnungen stetig steigt, wie auch die derzeitige Warteliste aufzeigt. Uns war es ein grosses Anliegen, auch in den anderen Ortschaften der Gemeinde Freienbach fündig zu werden.

Schon vor einigen Jahren entstand ein erster Kontakt mit Hansruedi Marggi sel., welcher sich der Idee zum Bau von Alterswohnungen aufgeschlossen zeigte. Seinerseits waren noch einige nachbarschaftliche Angelegenheiten zu bereinigen. Leider verstarb Hansruedi Marggi im März 2014 und unsere Hoffnung auf einen möglichen Kauf mit anschliessender Überbauung löste sich in Luft auf.

Im Frühling 2015 kam die Familie Marggi auf die AWF zu und unterbreitete das Angebot, die in Ihrem Besitz befindlichen Grundstücke (Parzellen KTN 181, 182 und 1767) am Rebmatli in Wilen käuflich zu erwerben. Architekt Ernst Mettler hat aufgrund der bisherigen Zusammenarbeit mit der Familie Marggi diverse Machbarkeitsstudien ausgearbeitet.

Kaufvertrag Land

Die Kaufverträge wurden mit der Familie Marggi verhandelt und beinhalten folgende spezielle Vereinbarungen:

- Kaufpreis pro m² ist Fr. 1'800.00.
- Die Kaufobjekte werden miet- und pachtvertragsfrei übergeben.
- Der Erwerb der Vertragsgrundstücke bedarf der Zustimmung der GV der AWF.
- Die AWF verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten seit Beurkundung dieser Verträge ein Baugesuch bei der Gemeinde Freienbach einzureichen.
- Die grundbuchamtliche Eigentumsübertragung erfolgt nach Zustimmung durch die GV und der rechtskräftigen Erteilung der Baubewilligung für diese Grundstücke durch die Gemeinde Freienbach.
- Die AWF verpflichtet sich, die Baumeisterarbeiten der E-K Bauunternehmung GmbH in Auftrag zu geben. Die Bedingungen wurden in einem separaten Vertrag geregelt.

Objektbeschreibung

Die Verwaltung der AWF hat sich nun entschlossen, diese Machbarkeitsstudie zum Bau von Alterswohnungen vertieft weiterzuverfolgen und hat mit der Gemeinde Freienbach bereits entsprechende Vorverhandlungen für eine Überbauung am besagten Standort aufgenommen.

Die derzeit vorliegende Machbarkeitsstudie zeigt folgenden Projektbeschreibung auf:

Die Grundstücksfläche beträgt 1291 m².

Geplant sind insgesamt 24 Wohnungen:

- 9x 2½-Zimmer-Wohnung
- 1x 2½-Zimmer-Wohnung Dachgeschoss
- 12x 3½-Zimmer-Wohnung
- 2x 3½-Zimmer-Wohnung Dachgeschoss
- 1 x Begegnungsraum
- 1 x rollstuhlgängiges WC im Parterre.

Die Wohnungen verfügen über gedeckte Balkone und sind mit Dusche/WC ausgestattet. In den Untergeschossen sind 22 Tiefgaragenplätze, Technikräume, Waschküchen, Trockenräume und Kellerabteile untergebracht. Die Aussenparkplätze werden als Besucherparkplätze genutzt. Die Situation sowie einzelne Grundrisspläne sind in der Dokumentation aufgezeigt.

Baukosten

Als Grundlage für den maximal beantragten Rahmenkredit dient die approximativ berechnete Kostenschätzung der Machbarkeitsstudie vom 30. Juni 2015 (Volumen nach SIA 416 = 10'290 m³):

BKP 0	Grundstück	Fr.	2'440'000.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	90'000.00
BKP 2	Gebäude	Fr.	8'230'000.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	170'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	<u>420'000.00</u>
	Total	Fr.	11'350'000.00

Mietzinse

Leider sind keine rückzahlbaren Vorschüsse des Bundes (Grundverbilligung) oder anderweitige Vergünstigungen WEG (Wohneigentumsförderungsgesetz) mehr möglich. Die Mietzinsen können daher nicht mehr auf dem bisherigen tiefen Niveau gehalten werden.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Mietzinsen im Rahmen von ca. Fr. 1'200.00 bis Fr. 1'350.00 für 2½-Zimmer-Wohnungen und Fr. 1'450.00 bis Fr. 1'600.00 für 3½-Zimmer-Wohnungen bewegen werden. Die Dachwohnungen dürften etwas teurer sein. Für die Parkplätze in der Tiefgarage rechnen wir mit ca. Fr. 150.00.

Eine definitive Festlegung der Mietzinsen wird erst bei Bauabschluss und Vermietung erfolgen.

Empfehlung

Seit einiger Zeit haben sich die Verwaltung und der Projektverfasser mit den heute vorliegenden Kaufverträgen und der Machbarkeitsstudie intensiv auseinandergesetzt. Wir sind überzeugt, Ihnen heute eine Lösung zu tragbaren Kosten vorschlagen zu können. Wir bitten Sie, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, um Ihre Zustimmung.