

Beschlussfassung über den Kauf von Teilflächen der Grundstücke KTN 1033 und 1038 Ingenbohl der Genossame Ingenbohl und den Verkauf der Grundstücke KTN 625 und 720 Ingenbohl an die Genossame Ingenbohl (Tauschgeschäft mit Ausgleichszahlung der Gemeinde im Betrag von CHF 199'000.00)

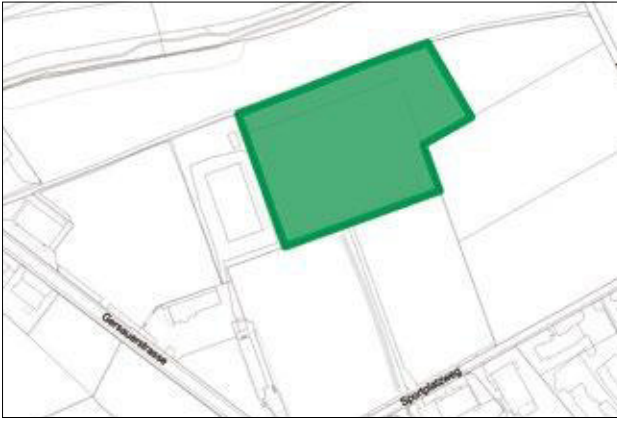
A. Bericht des Gemeinderats

Der Gemeinderat hat beschlossen, fortan auf gemeindeeigenen Grundstücken seine Schulliegenschaften zu erstellen resp. zu betreiben. Mit einem Erwerb von Teilflächen der Grundstücke KTN 1033 (Fläche des Kunstrasenspielfelds sowie nördliche und östliche Umgebung) und 1038 (Kindergarten Sportplatzweg) der Genossame Ingenbohl kann die Gemeinde einen Doppelkindergarten am bevorzugten Standort Sportplatzweg realisieren und mittel- bis langfristig Land an geeigneter Lage für allfällige künftige Freizeitaktivitäten (öffentliche Sportanlagen) gewährleisten. Im Gegenzug kann die Genossame Ingenbohl die wegfallenden, heute landwirtschaftlich genutzten Flächen im Grüt (südlich der Muota und westlich der Autobahn gelegen) kompensieren und eine Parzelle an der Gersauerstrasse (heutiger Standort Kindergarten) erwerben, welche sich bestens für nachhaltigen Wohnungsbau eignet und damit ihre Kompetenz und Attraktivität auf diesem Gebiet weiter stärkt. Im Abgleich verbleibt eine Ausgleichszahlung der Gemeinde Ingenbohl an die Genossame Ingenbohl im Betrag von CHF 199'000. Das Tauschgeschäft ermöglicht, dass beide Körperschaften ihre Aufgaben und Kompetenzen in idealer Weise umsetzen können.

Lage der Grundstücke



Grundstücke im Eigentum der Genossame Ingenbohl



A: KTN 1033 (Fläche Kunstrasen und Umgebung)

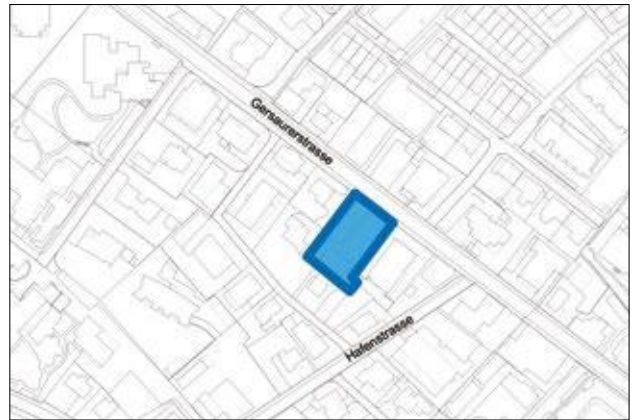


B: KTN 1038 (Kindergarten Sportplatzweg)

Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Ingenbohl



C: KTN 625 (Landwirtschaftsfläche im Grüt)



D: KTN 720 (Kindergarten Gersauerstrasse 33)

1. Ausgangslage

Neben sechs Kindergärten in den Gemeindeschulanlagen Kornmatt, Turm und Büöl werden heute auch je ein Einzelkindergarten an zwei Aussenstandorten geführt. Einer davon auf dem gemeindeeigenen Grundstück KTN 720 an der Gersauerstrasse 33 und der andere auf dem eingezonten Teil (Wohnzone W3) des im Eigentum der Genossame Ingenbohl stehenden Grundstücks KTN 1038 am Sportplatzweg 11. Der Gemeinderat hat, übereinstimmend mit den Absichten des Schulrats, im Jahr 2020 im Sinne eines strategischen Entscheids beschlossen, weiterhin an Aussenkindergärten festhalten zu wollen, diese jedoch künftig an einem Standort als Doppelkindergarten zu betreiben. Der dafür bevorzugte und vom Schulrat priorisierte Standort am Sportplatzweg stiess beim Genossenrat Ingenbohl insoweit auf Zustimmung, als dieser Bereitschaft für eine zusätzliche an die Bauzone angrenzende Einzonung von 300 m² Land ab der Landwirtschaftszone signalisierte. Zusammen mit der heute beanspruchten Fläche (601 m²) wird diese zusätzliche Fläche für den Bau und Betrieb eines den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen gerecht werdenden Doppelkindergartens benötigt. Das im Herbst 2021 durchgeführte Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren hat aufgezeigt, dass die Einzonung raumplanungsrechtlich möglich ist (vorbehaltlich der Zustimmung der Stimmberechtigten zur entsprechenden Abstimmungsvorlage).

Im Frühjahr 2022 hat der Gemeinderat beschlossen, fortan Schulbauten nur noch auf gemeindeeigenen Liegenschaften zu erstellen und zu betreiben. Zur Verwirklichung des Doppelkindergartens am Sportplatzweg sowie allfälliger künftiger Freizeitaktivitäten auf dem neben dem Kunstrasenspielfeld des FC Brunnen eingezonten, aber heute noch landwirtschaftlich genutzten Teil des Grundstücks KTN 1033, gelangte die Gemeinde an die Eigentümerin der beiden Grundstücke (Genossame Ingenbohl) und stellte das Gesuch um Abtretung des Grundstücks KTN 1033 (11'340 m²) sowie der eingezonten und der zur Einzonung vorgesehenen Fläche des Grundstücks KTN 1038 (gesamthaft 901 m²). Im Gegenzug offeriert die Gemeinde die Abtretung des in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstücks KTN 625 im Grüt (4'903 m², wobei davon ein Flächenbedarf von 420 m² für einen Radweg der Gemeinde im Sinne der «Agglo-Radroute» freizuhalten ist und entsprechend in der Grundstücksbewertung unberücksichtigt bleibt) und des in der Kernzone 3 gelegenen Grundstücks KTN 720 (1'077 m²) an der Gersauerstrasse 33 an die Genossame Ingenbohl.

Im Laufe der Verhandlungen sind die beiden Parteien übereingekommen, das Tauschgeschäft über die erwähnten Grundstücke den jeweiligen Stimmberechtigten als Sachvorlage zur Abstimmung zu unterbreiten. Dies auf Basis der nachfolgend dargelegten unabhängigen Schätzung der B&O Immo GmbH, 8808 Pfäffikon, welche im Ergebnis eine verbleibende Ausgleichszahlung der Gemeinde Ingenbohl an die Genossame Ingenbohl im Betrag von CHF 199'000 beinhaltet.

2. Grundstücksbewertung

Bewertung der Grundstücke KTN 625, 720, Teil 1033 und Teil 1038 (B&O Immo GmbH, 8808 Pfäffikon):

	Eigentümer	KTN	Zone	m ²	à CHF	Wert CHF	Wert CHF
A	Genossame	1033	ÖBA	11'340	100.00	1'130'000	
B	Genossame	1038	W3/ÖBA	901	1'065.00	960'000	
C	Gemeinde	625	LWZ	4'483	7.00		31'000
D	Gemeinde	720	K3	1'077	1'727.00		1'860'000
						2'090'000	1'891'000
Ausgleichszahlung							199'000

Die Schätzung der B&O Immo GmbH kann unter www.ingenbohl.ch/sitzung/5342411 oder via dem QR-Code eingesehen werden.

Schätzung
B&O Immo GmbH



3. Termine

Soweit dem vorliegenden Tauschgeschäft durch die Stimmberechtigten an der Genossengemeinde vom 24. Mai 2023 und an der Urnenabstimmung der Gemeinde Ingenbohl vom 18. Juni 2023 zugestimmt wird, soll die Abtretung der Grundstücke zeitnah in die Wege geleitet werden.

Bei positivem Ausgang der Abstimmungen der beiden Körperschaften wird die Gemeinde Ingenbohl umgehend den Teilzonenplan betreffend Einzonung von 300 m² in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) mit gleichzeitiger Umzonung der heute der Zone W3 zugewiesenen 601 m² in die Zone ÖBA zur öffentlichen Auflage bringen. Gleichzeitig soll auch ein Studienauftrag für einen Doppelkindergarten Sportplatzweg mit maximal fünf ortsansässigen Architekturbüros durchgeführt werden.

Zielsetzung des Gemeinderats bildet, an der Gemeindeversammlung vom 18. Dezember 2023 sowohl den Teilzonenplan als auch die Ausgabebewilligung für einen Neubau Doppelkindergarten Sportplatzweg für die Überweisung zur Urnenabstimmung vom 3. März 2024 beraten zu können. In der Folge wäre beabsichtigt, zügig das Baubewilligungsverfahren durchzuführen und nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung anschliessend den Neubau Doppelkindergarten Sportplatzweg zu realisieren. Im Idealfall würde daraus ein Baubeginn per Sommer 2024 und ein Bezug per neues Schuljahr 2025/2026 resultieren.

4. Würdigung der Vorlage

Mit dem Tauschgeschäft der Grundstücke zwischen der Genossame Ingenbohl und der Gemeinde Ingenbohl wird die Möglichkeit geschaffen, dass die Gemeinde den geplanten Doppelkindergarten auf einem gemeindeeigenen Ausenstandort und ein künftiges Freizeitangebot auf eigenem Land realisieren kann. Die Genossame Ingenbohl erhält Realersatz für landwirtschaftliche Nutzungen und ein Grundstück an der Gersauerstrasse zur Nutzung nach ihren Vorstellungen. Das Tauschgeschäft ermöglicht beiden Körperschaften die Umsetzung ihrer Bedürfnisse. Die eingesetzten Landpreise sind fair bzw. werden durch das Gutachten der B&O Immo GmbH, 8808 Pfäffikon, bestätigt. Die Ausgleichszahlung ist angemessen und entspricht den beidseitigen Vorstellungen.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, das Tauschgeschäft der Grundstücke der Genossame Ingenbohl und der Gemeinde Ingenbohl anzunehmen. Anzumerken bleibt, dass der Tausch der Grundstücke, die Zustimmungen der Genossengemeinde am 24. Mai 2023 und der Urnenabstimmung der Gemeinde Ingenbohl vom 18. Juni 2023 sowie auch der Zustimmung der Stimmberechtigten der Gemeinde Ingenbohl zur Sachvorlage Teilzonenplan Sportplatzweg (voraussichtlich am 3. März 2024) bedarf, ansonsten das Tauschgeschäft hinfällig wird.

5. Finanzierung

Die Ausgleichszahlung wird aus der Reserve für zukünftige Landkäufe finanziert und somit dem Fonds im Eigenkapital belastet. Aufgrund der aktuellen Finanzlage der Gemeinde Ingenbohl kann diese Zahlung über die flüssigen Mittel getätigt werden und somit fallen keine zusätzlichen Verzinsungskosten an.

A. Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die Vorlage geprüft und beantragt, dem Kauf von Teilflächen der Grundstücke KTN 1033 und 1038 Ingenbohl der Genossame Ingenbohl sowie dem Verkauf von KTN 625 und 720 Ingenbohl an die Genossame Ingenbohl bzw. dem Tauschgeschäft mit Ausgleichszahlung der Gemeinde Ingenbohl im Betrag von CHF 199'000 zuzustimmen.

B. Antrag des Gemeinderats

1. Dem Kauf von Teilflächen der Grundstücke KTN 1033 und 1038 Ingenbohl sowie dem Verkauf von KTN 625 und 720 Ingenbohl (Tauschgeschäft) mit Ausgleichszahlung der Gemeinde Ingenbohl im Betrag von CHF 199'000 sei zuzustimmen.
2. Der Gemeinderat sei mit dem Vollzug zu beauftragen.