

Römisch-katholische
Kirchgemeinde Freienbach SZ



Ausserordentliche Kirchgemeinde- versammlung 2026

Montag, 19. Januar 2026, 19.30 Uhr,
Gemeinschaftszentrum Freienbach

Römisch-katholische Kirchgemeinde Freienbach SZ

Ausserordentliche Kirchgemeindeversammlung 2026

Montag, 19. Januar 2026, 19.30 Uhr, Gemeinschaftszentrum Freienbach

TRAKTANDEN

1. Wahl der Stimmenzähler

Traktandum, das der Urnenabstimmung unterliegt:

2. Sachvorlage «Krediterteilung für den Neubau Ufenaustrasse 2–6, 8807 Freienbach»

An der ausserordentlichen Kirchgemeindeversammlung wird diese Vorlage beraten und anschliessend zur Abstimmung an der Urne gebracht. Die Urnenabstimmung findet am 8. März 2026 statt.

Der Antrag und die Informationen über den Neubau an der Ufenaustrasse 2–6, 8807 Freienbach sind in der gedruckten Botschaft enthalten und liegen zudem ab Donnerstag, 8. Januar 2026, in beiden Pfarrämtern und in der Kirchgemeindeverwaltung öffentlich zur Einsicht auf.

Die stimmberechtigten Kirchgemeindebürgerinnen und Kirchgemeindebürger sind zur Teilnahme an der ausserordentlichen Kirchgemeindeversammlung eingeladen.

Freienbach, 15. Dezember 2025

KIRCHENRAT FREIENBACH

Armin Immoos, Präsident
Mirjam Widmer, Kirchenschreiberin-Stv

Sachgeschäft Neubau «Oastrum» an der Ufenaustrasse 2–6, Freienbach Erläuterungen und Genehmigungsinhalt

Antrag des Kirchenrates

1. Die Röm.-kath. Kirchgemeinde Freienbach realisiert das Projekt «Oastrum» an der Ufenaustrasse 2–6 in Freienbach. Dafür wird ein Kredit von CHF 44 000 000.– plus Teuerung ab 1. Oktober 2025 bewilligt.
2. Der vorgenannte Bruttokredit reduziert sich um allfällige Förderbeiträge in den Bereichen Energie und Ökologie.
3. Der Kirchenrat wird mit der Umsetzung beauftragt.

Bericht

Ausgangslage

Die Liegenschaft Grundstücknummer 531 gehört der Römisch-katholischen Sigristenprundstiftung Freienbach, welche im Auftrag des Bistums Chur durch die Kirchgemeinde Freienbach verwaltet, bewirtschaftet und unterhalten wird. Sie ist eine bedeutende Landreserve beim Dorfeingang Ost von Freienbach.

Der durch die Kirchgemeinde Freienbach ausgehandelte Baurechtsvertrag für 70 Jahre sieht einen sehr günstigen Baurechtszins von 15.– CHF/m² und Jahr vor. Der Kirchenrat der Kirchgemeinde Freienbach sieht diese Ausgangslage als grosse Chance zur Schaffung von attraktivem Wohnraum, welche zum heutigen Zeitpunkt ergriffen werden soll.

Motivation

Die Römisch-katholische Sigristenprundstiftung Freienbach gehört dem Bistum Chur und wird durch einen Stiftungsrat verwaltet.

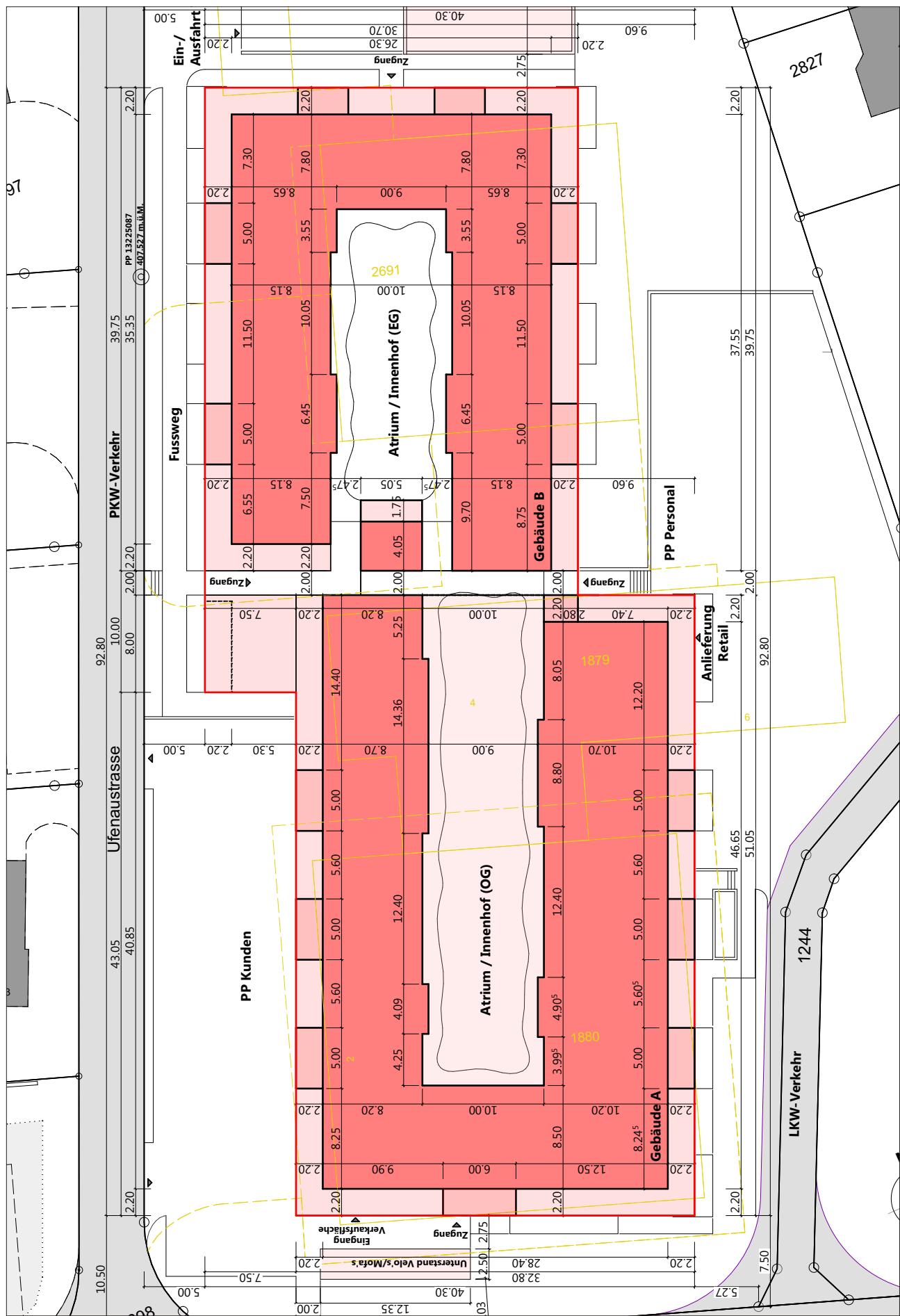
Dadurch, dass die Liegenschaft durch die Kirchgemeinde Freienbach erstellt und bewirtschaftet wird, werden die Liegenschaftenerträge in die Kirchgemeinde Freienbach fliessen, analog den Annexbauten in Pfäffikon. Die Abgeltung für die Nutzung des Landes erfolgt mittels Baurechtszins an die Römisch-katholische Sigristenprundstiftung Freienbach.

Der Neubau «Oastrum», realisiert durch die Kirchgemeinde, soll eine nachhaltige Investition sein, welche auch langfristig einen Teil der Finanzierung der Kirchgemeinde Freienbach sicherstellt.

Ein weiterer Beweggrund ist, für die Bevölkerung attraktiven und angemessenen Wohnraum zu schaffen. Die Mieten sollen sich an einem ortsüblichen Mietzins orientieren. Ein Teil der Wohnungen wird durch die Kirchgemeinde subventioniert. Zudem wird der Bevölkerung durch die Vermietung der Ladenfläche an einen Retailer weiterhin eine attraktive Einkaufsmöglichkeit geboten.

Das Bewirtschaftungskonzept wird im Laufe der Realisierung des Bauprojektes erstellt.

Situation



Projektbeschrieb «Oastrum» (Wortspiel aus Oase und Atrium)

Die Bestandesbauten auf der Liegenschaft KTN 531 an der Ufenaustrasse sollen rückgebaut und durch ein Wohn- und Geschäftshaus ersetzt werden.

Grundlage des Projekts bildet der Gestaltungsplan «Ufenaustrasse» vom 27.5.2002, genehmigt vom Regierungsrat des Kt. Schwyz am 12.8.2003.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst eine Fläche von 6897 m² (Grundstücknummer 531 und 1244) und liegt in der Wohn- und Gewerbezone 3. Im Gestaltungsplan wurde die zulässige Vollgeschosszahl zu Gunsten eines langen, kompakten Baukörpers von 3 auf 2 Geschosse reduziert. Der Baubereich definiert die maximale horizontale Ausdehnung der Bauten. Zusätzlich ist die maximale vertikale Ausdehnung durch Höhenbegrenzungslinien fixiert.

Der Gestaltungsplan sieht eine klare Trennung der Verkehrsbereiche Fussgänger, LKW- und PW-Verkehr vor. Der Umschlag mit dem LKW-Verkehr für das Gewerbe erfolgt im Südosten, wo sich die Anlieferung und ebenfalls die 12 Personalparkplätze befinden. Der PW-Verkehr für Kunden, Bewohner und Besucher wird über die Ufenaustrasse zu den oberirdischen 16 Kundenparkplätzen und zu den 110 Abstellplätzen in der Tiefgarage geführt. Für eine gute und speditive Abwicklung des Kunden- und Besucherverkehrs soll ein Parkleitsystem dienen. Der Fussweg schliesst an das Trottoir bei der Kantonsstrasse an und folgt dem Gebäudekomplex auf der Nordwestseite des Areals. Die grosse Kinderspiel- und Erholungsfläche befindet sich auf der ruhigen Nordostseite der Liegenschaft.

Das Projekt sieht einen 2-geschossigen, nach aussen schllichten Baukörper mit Attika- und Untergeschoss vor, welcher mittels einem durchgehenden Zugangsweg in einen Gebäudetrakt «A» und «B» unterteilt wird. Betritt man den Gebäudekomplex, eröffnet sich den Bewohnern und Besuchern das «Oastrum». Begrünte Innenhöfe sollen zugleich als Ruhe- und Begegnungszone dienen. Laubengänge führen ab den drei Erschliessungszonen zu den Wohnungseingängen. Im Erdgeschoss führt ein direkter Weg durch das Atrium im Gebäudetrakt «B» zur grossen Kinderspiel- und Erholungsfläche.

Im Gebäudetrakt «A» befindet sich im Erdgeschoss die Verkaufsfläche von rund 1090 m² mit dem Back-off-Bereich, den Kühlzellen und den Lagerräumlichkeiten, welche der Anlieferung angegliedert sind. Der Eingang der Retailfläche liegt zur Kantonsstrasse hin, direkt bei den oberirdischen Kundenparkplätzen und dem Velounterstand. Die unterirdischen Kundenparkplätze sind intern mit zwei separaten Liften direkt vom Windfang her erreichbar.

Im Gebäudetrakt «B» sind im Erdgeschoss zu den Grünflächen Wohnungen und zur Ufenaustrasse hin die Kellerräume für die Wohnüberbauung untergebracht.

Der Innenhof des Gebäudetrakts «A» liegt im Obergeschoss über der Verkaufsfläche. Hier befinden sich neben weiteren Wohnungen die Personal- und Nebenräume des Retailers. Im Gebäudekomplex «B» sind im Obergeschoss weitere Wohnungen untergebracht. Das Attikageschoss dient volumnfänglich der Wohnnutzung.

Insgesamt sind in der Überbauung «Oastrum» etwa 36 Wohneinheiten geplant. Der Wohnungsmix sieht wie folgt aus:

- 2.5 Zimmer-Wohnungen 8 Stk.
- 3.5 Zimmer-Wohnungen 11 Stk.
- 4.5 Zimmer-Wohnungen 14 Stk.
- 5.5 Zimmer-Wohnungen 2 Stk.
- 6.0 Zimmer-Wohnung 1 Stk.

Jede Wohnung verfügt entweder über einen privaten Sitzplatz oder über eine grosszügige Loggia bzw. Terrasse mit Schiebe-Drehverglasung.

Im Untergeschoss befinden sich neben den 110 PW-Abstellplätzen ein grosszügiger Veloabstellraum für die Bewohner, die Technikräume sowie der Lager- und Hauswartraum.

Der Containerstandort für das Gewerbe befindet sich neben der Anlieferung. Dieser dient lediglich dem «normalen Abfall». Abfall, welcher durch den Verkauf anfällt, wird direkt inhouse verdichtet und durch die LKWs mitgenommen. Der Containerstandort für die Bewohner befindet sich direkt bei der Tiefgaragenausfahrt.

Die Sonnerie- und Briefkastenanlagen für die Bewohner sollen bei den beiden Erschliessungsstrakten «A» und «B» platziert werden.

Neben den Veloabstellplätzen beim Eingang des Retailers befinden sich beim Zugang zum Kinderspielplatz und den Erholungsflächen weitere Veloabstellmöglichkeiten für Besucher.

Der Bereich für Spiel, Begegnung und Erholung bietet verschiedene Aussenräume für alle Altersgruppen und jeden Bedarf. Die grosse Spielwiese ergänzt das Angebot.

Auf der Liegenschaft muss eine neue Trafostation untergebracht werden. Deren Positionierung ist zurzeit noch offen.

Kennzahlen

Vermietbare Fläche Gesamtprojekt: 4780 m²
Davon Retail-Fläche (Gewerbe) 1090 m²

Kosten

Bezüglich Kosten liegen 2 Schätzungen der Baukosten vor (CHF, inkl. 8.1% Mwst):

Kostenschätzung +/- 10 % durch Fröhlich Architektur vom 4.11.2025: CHF 34 940 000.–

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	CHF 5 561 600.–
BKP 2 Gebäude	CHF 24 806 630.–
BKP 4 Umgebung	CHF 1 133 410.–
BKP 5 Baunebenkosten	CHF 3 438 360.–

Kostenschätzung +/- 15 % durch MK Projekte AG vom 30.6.2023: CHF 33 600 000.–

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	CHF 5 499 162.–
BKP 2 Gebäude	CHF 24 525 444.–
BKP 4 Umgebung	CHF 1 178 238.–
BKP 5 Baunebenkosten	CHF 1 276 676.–
BKP 9 Diverses	CHF 1 120 480.–

Zusammenstellung Kreditantrag:

Erstellung des Gebäudes «Oastrium»	CHF 34 940 000.–
Reserve ca.10 %	CHF 3 560 000.–
<u>Übernahme Baurechtsvertrag</u>	CHF 5 500 000.–
TOTAL	CHF 44 000 000.–

Kennzahl Kreditantrag pro m² vermietbare Fläche CHF 9 205.–

Zeitplan

Weitgehend zeitgleich mit der Abstimmung erwarten wir die rechtskräftige Baubewilligung. Nach Krediterteilung durch den Stimmbürger werden umgehend die Ausschreibungen für den ausführenden Architekten, Ingenieur, Fachplaner HLKS, Sanitär und Elektro erstellt. Vergabe der Planer erfolgt im Frühjahr. Ziel ist Baustart mit Rückbau und Aushub im Spätsommer 2026.

Bei einer Bauzeit von etwa 2.5 Jahren ist mit Bezug vor Weihnachten 2028 zu rechnen.

Finanzierung und Folgekosten

Die Finanzierung ist durch zwei Banken zugesagt. Als Sicherheit werden auch Liegenschaften des Finanzvermögens (Oberdorfstrasse 2 und 4 in 8808 Pfäffikon) der Röm.-kath. Kirchgemeinde einbezogen.

Baukosten:	CHF 44 000 000.–
Eigenmittel:	CHF 2 000 000.–
Finanzierung:	CHF 42 000 000.–
Restwert nach 70 Jahren (Dauer Baurechtsvertrag):	CHF 10 000 000.–

Darlehenszins (2 % der Finanzierung):	CHF 840 000.–
Rückstellungen/Unterhalt:	CHF 110 000.–
Baurechtszins (6897 m ² à 15.– pro Jahr):	CHF 103 455.–
Verwaltung und Hauswartung:	CHF 120 000.–

Mietertrag (Retail, Parkplätze und Wohnungen):	CHF 2 068 120.–
kalkulierter Bruttoüberschuss	CHF 894 665.–
	CHF 2 068 120.–

Subventionierung Wohnungen (etwa)	CHF 100 000.–
Abschreibungen (linear über 70 Jahre auf Restwert)	CHF 486 000.–
kalkulierter Nettoüberschuss	CHF 308 665.–

Empfehlung des Kirchenrates

Der Kirchenrat ist sich sehr wohl bewusst, dass es eine Herausforderung für mehr als eine Generation sein wird, ein solches Projekt zu stemmen. Vergleichbares haben unsere Vorfahren mit den Annexbauten in Pfäffikon auch bereits erfolgreich getan.

Die neu erstellten Gebäude und die resultierenden Mietzinseinnahmen sollen über die kommenden 70 Jahre die Erträge der Röm.-kath. Kirchgemeinde Freienbach positiv beeinflussen und stabilisieren. Wir erwarten neben der positiven Auswirkung auch eine Diversifizierung unserer Erträge.

Das Projekt «Oastrum» ist eine Investition in die Zukunft. Es schafft Wohnraum für Familien und langfristig eine Einkaufsmöglichkeit an optimaler Lage am Osteingang von Freienbach.

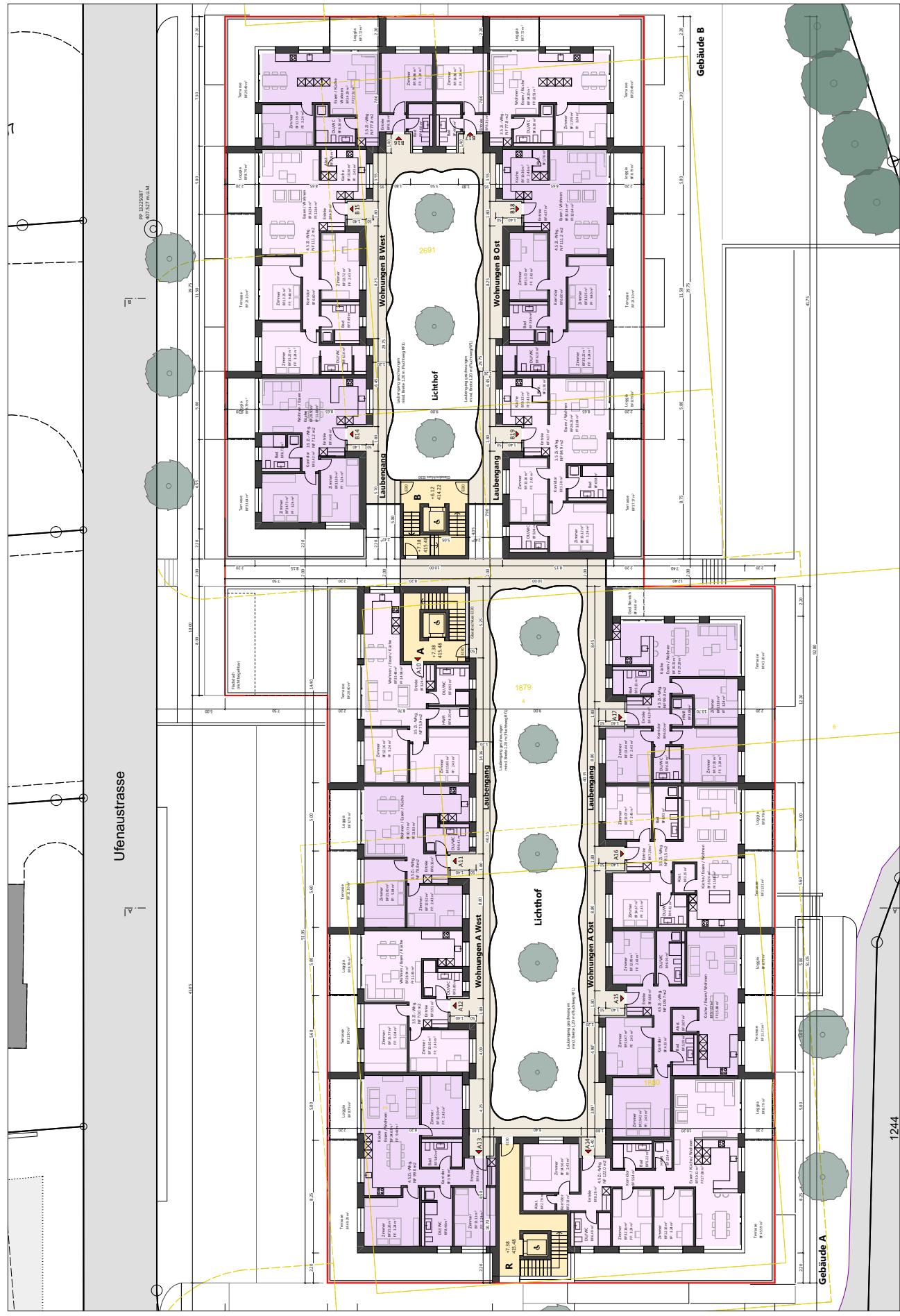
Ein Teil der neu erstellten Wohnungen kann aus den Erträgen subventioniert werden, so dass dieser Teil als preisgünstiger Wohnraum für Familien oder auch Einzelpersonen und Paare zur Verfügung steht. Das Bistum Chur hat sich mit dem Projekt einverstanden erklärt.

Der Kirchenrat empfiehlt Ihnen, dieser Vorlage zuzustimmen.

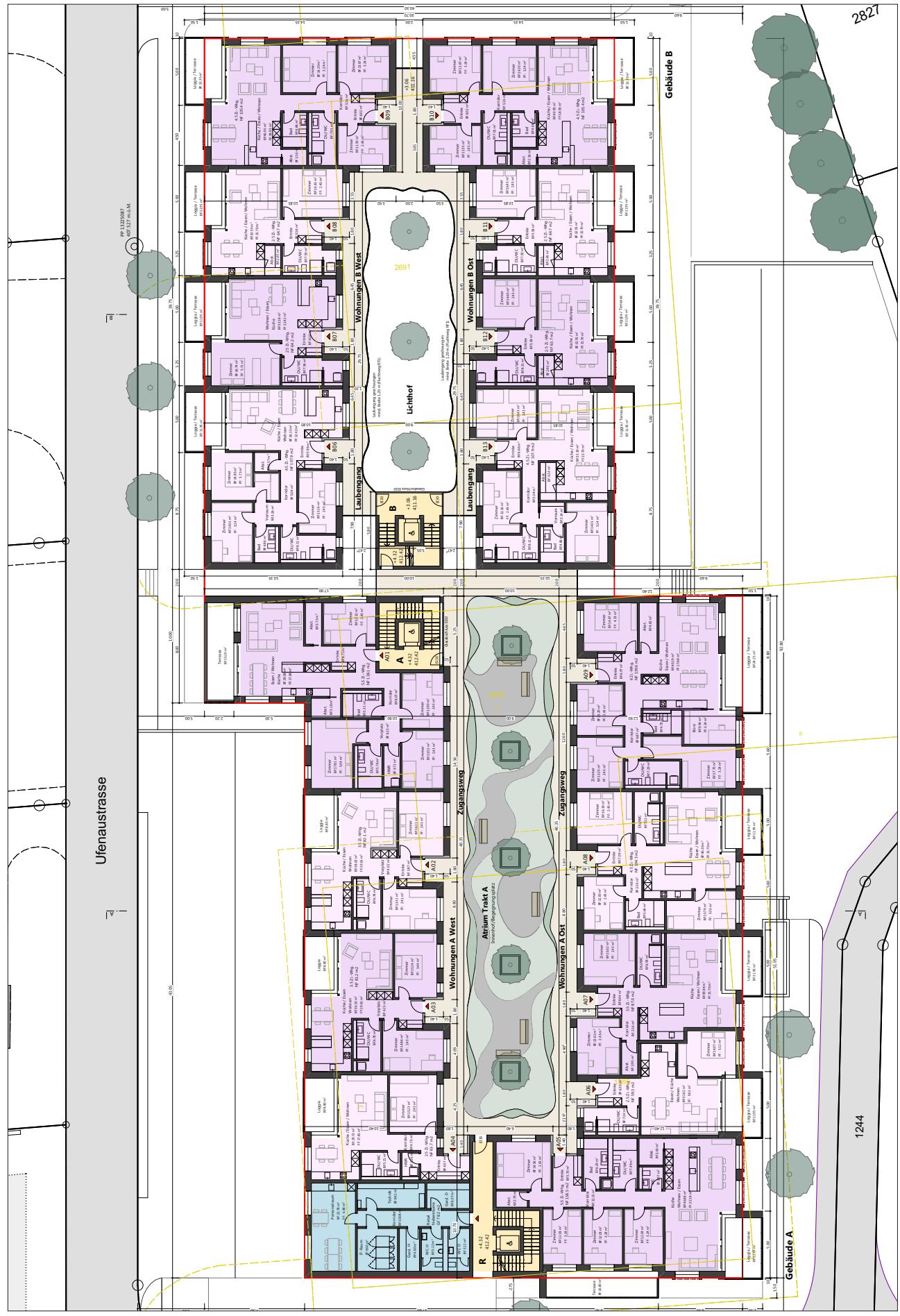
Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission bestätigt, dass der Neubau «Oastrum» und der damit verbundene Kredit im Rahmen der Planung finanzierbar ist.

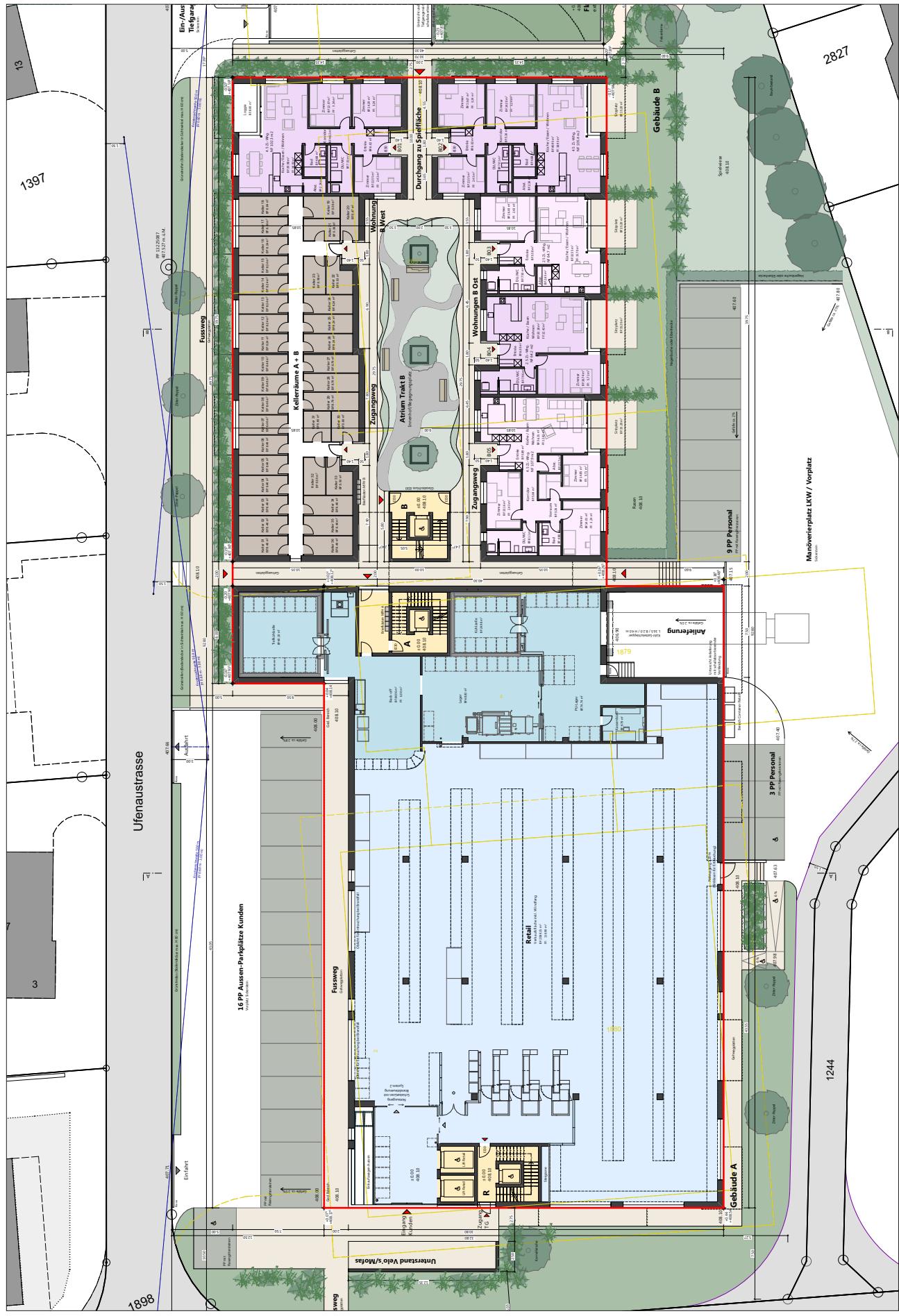
Attikageschoss



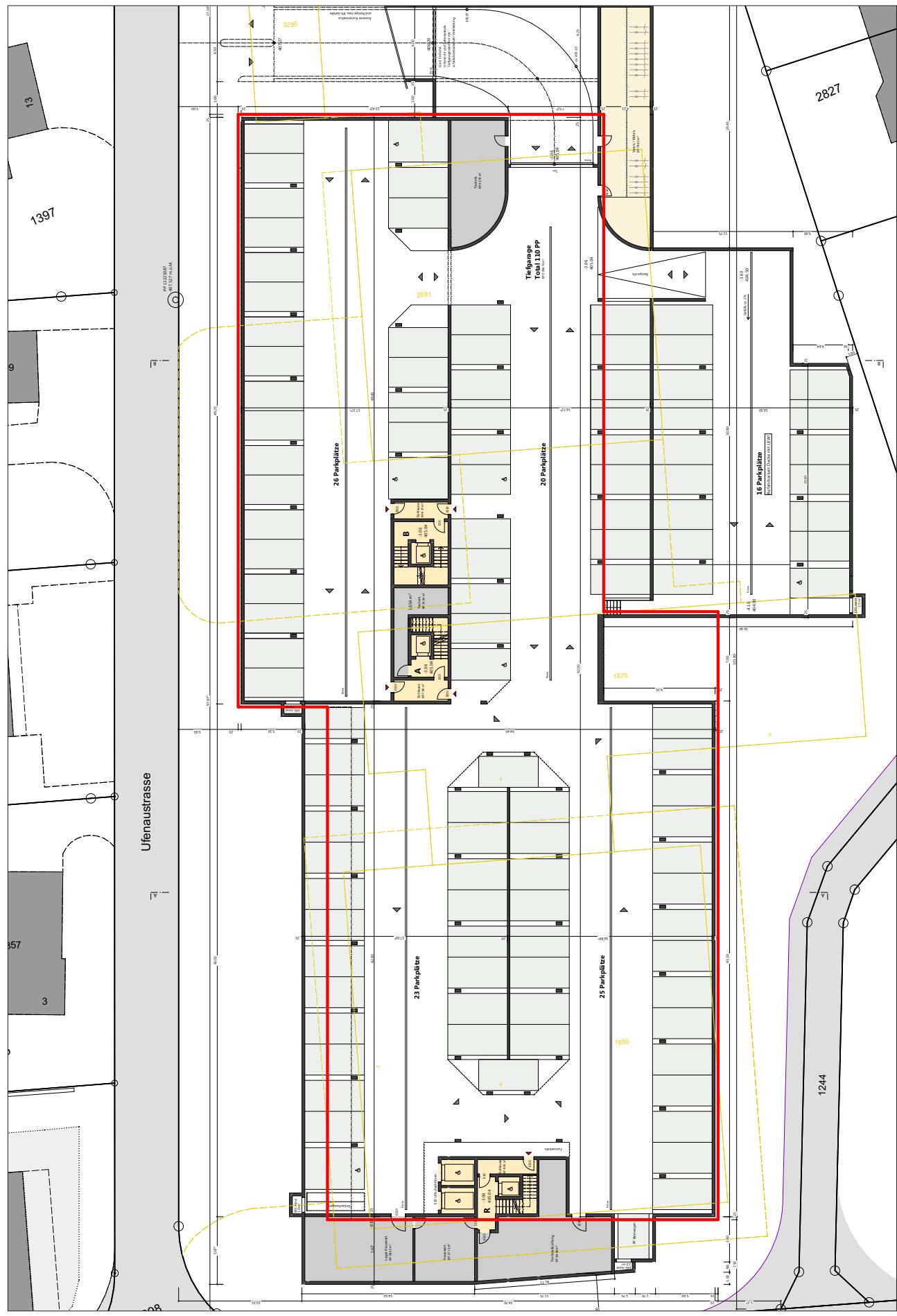
Obergeschoss



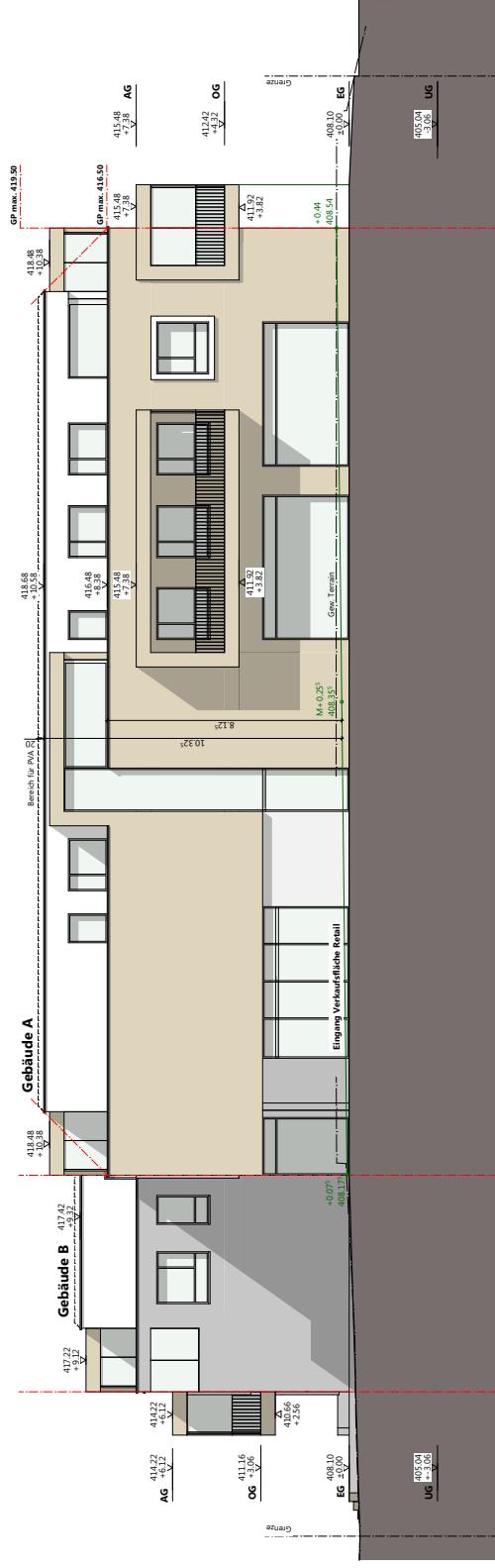
Erdgeschoss



Untergeschoss / Tiefgarage



Ansicht Süd und Nord



Ansicht Süd (Gebäude A)



Ansicht Nord (Gebäude B)

Ansicht West

14

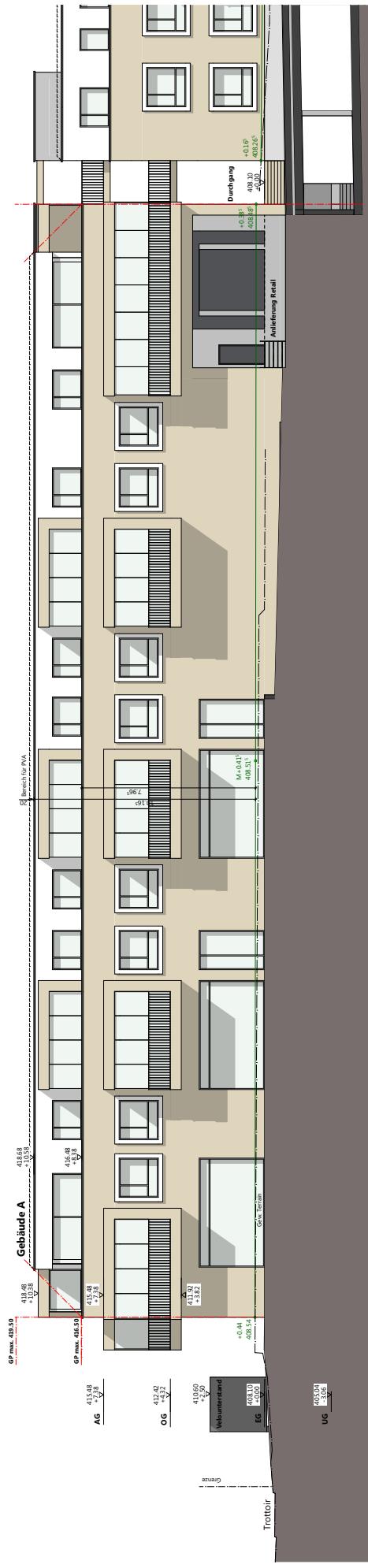


Ansicht West (Gebäude B)



Ansicht West (Gebäude A)

Ansicht Ost



Ansicht Ost (Gebäude A)



Ansicht Ost (Gebäude B)

Ansicht Süd-Ost



Gebäude A und B

Ansicht Nord-Ost



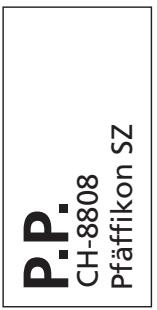
Gebäude A und B

Atrium/Innenhof



Ansicht von oben





PP