

# Herzlich Willkommen zur Informations- veranstaltung Unterdorf



*Eschenbach* – attraktiv | lebenswert | innovativ

Infoveranstaltung Unterdorf vom 21. April 2026

# Agenda

1. Um was geht es – Ausgangslage (Nicole Lüthy)
2. Eckpunkte Kaufrechtsvertrag und Nutzungsvereinbarung (Stefan Suter)
3. Vorstellung SACASA AG – Warum Investition in Eschenbach (Sandro Minelli)
4. Projektzielsetzungen und verbindliche Rahmenbedingungen (Sandro Minelli)
5. Projektvorstellung mit Visualisierungen für die Phase Vorprojekt (Sandro Minelli)
6. Weiteres Vorgehen und Fragen (Nicole Lüthy/alle)

# 1. Um was geht es – Ausgangslage

- Bereits am 16. März 1963 hat der damalige Gemeinderat die Dorfmühle in Eschenbach gekauft.
- Am 29. Juni 2006 wurde das Züntihaus gekauft und schlussendlich am 21. Oktober 2020 die Liegenschaft Löwen.
- Die Absicht war stets, das Unterdorf als Ganzes zu sanieren und als schönen Dorfkern und Begegnungsort zu entwickeln.
- Der Gemeinderat hat aus diesem Grund einen Architekturwettbewerb in Auftrag gegeben. Dieser wurde 2021 bewilligt.



# 1. Um was geht es – Ausgangslage

- Mit einer Investorenausschreibung hat der Gemeinderat in den Jahren 2022 bis 2024 erfolglos versucht, Investoren für den Kauf der Grundstücke sowie die Umsetzung des Architekturwettbewerb zu finden.
- Abschluss Kaufrechtsvertrag mit der SACASA AG im letzten Dezember war ein wichtiger Meilenstein in der Entwicklung des historischen Dorfkerns.
- Abschluss des Kaufrechtsvertrags erfolgte unter Vorbehalt der Zustimmung der Gemeindeversammlung vom 20. Mai 2026.



## 2. Eckpunkte Kaufrechtsvertrag und Nutzungsvereinbarung

- Ein Kaufrecht ist ein vertragliches Recht, durch einseitige Erklärung ein Grundstück oder eine Liegenschaft zu festgelegten Bedingungen (Preis, Fristen) zu kaufen.
- Die Gemeinde Eschenbach räumt der SACASA AG das Kaufrecht für die Grundstücke Nr. 22/23/24/468 ein.
- Für die Dauer von 5 Jahren, d.h. bis zum 01. Dezember 2030.
- Die SACASA AG übernimmt die Kaufobjekte im heutigen, rechtlichen und tatsächlichen Zustand.
- Die Ausübung des Kaufrechts erfolgt innert 30 Tagen nach erfolgter Baubewilligung.
- Der Kaufpreis ist zum Zeitpunkt der Kaufrechtsausübung zu bezahlen.

## 2. Eckpunkte Kaufrechtsvertrag und Nutzungsvereinbarung

- Der Kaufpreis beträgt CHF 1'500'000.
- Er setzt sich aus dem Buchwert der Liegenschaften sowie einem Anteil von CHF 34'000 an den aufgelaufenen Projektkosten zusammen.
- Die weiterführenden Projektkosten von CHF 408'000 werden innerhalb von vier Jahren in der Gemeinderechnung abgeschrieben.
- Der Kaufpreis muss im Kontext mit den stark sanierungsbedürftigen Gebäuden und hohen Auflagen seitens Denkmalpflege betrachtet werden.
- Grosse architektonische Herausforderung und finanzielles Risiko für die Investorin.
- Die Controlling-Kommission unterstützt den Kaufrechtsvertrag.

## 2. Eckpunkte Kaufrechtsvertrag und Nutzungsvereinbarung

- Für eine Teilfläche des Grundstücks 23 (ehemals «Rössliplatz») besteht eine Nutzungsvereinbarung.
- Die Teilfläche steht als Begegnungszone für die Eschenbacher Bevölkerung entschädigungslos zu Verfügung.
- Sie kann für temporäre, öffentliche Veranstaltungen genutzt werden (Gemeinde, Vereine usw.).
- Es sind zudem min. 5 bis max. 10 öffentliche Parkplätze vorgesehen.
- Die Planung der öffentlichen Fläche erfolgt gemeinsam und wird durch die SACASA AG realisiert. Die Kosten werden je zur Hälfte getragen.
- Die Nutzungsvereinbarung wird nach Ausübung des Kaufrechts durch einen Dienstbarkeitsvertrag abgelöst.



# 3. Vorstellung SACASA AG – Warum Entwicklung in Eschenbach

# Kaufrecht und Entwicklung Liegenschaften Unterdorf

- **Vorstellung Investorin SACASA AG / Saredi AG**
- **Projektzielsetzungen und Rahmenbedingungen**
- **Projektvorstellung mit Visualisierungen Vorprojekt**



# Persönliche Vorstellung



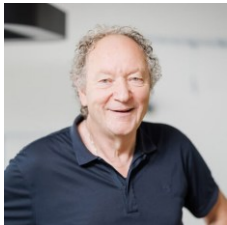
## **Sandro Minelli**

- Mitinhaber und Leiter Immobilien bei der Saredi AG
- Verwaltungsratsmitglied SACASA AG und Saredi AG
- M.A. Universität St. Gallen und MAS Real Estate Universität Zürich



## **Pascal Knüsel**

- Mitinhaber und Leiter Administration & Finanzen Saredi AG
- Verwaltungsratsmitglied SACASA AG und Saredi AG
- M.A. Universität Zurich und eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer

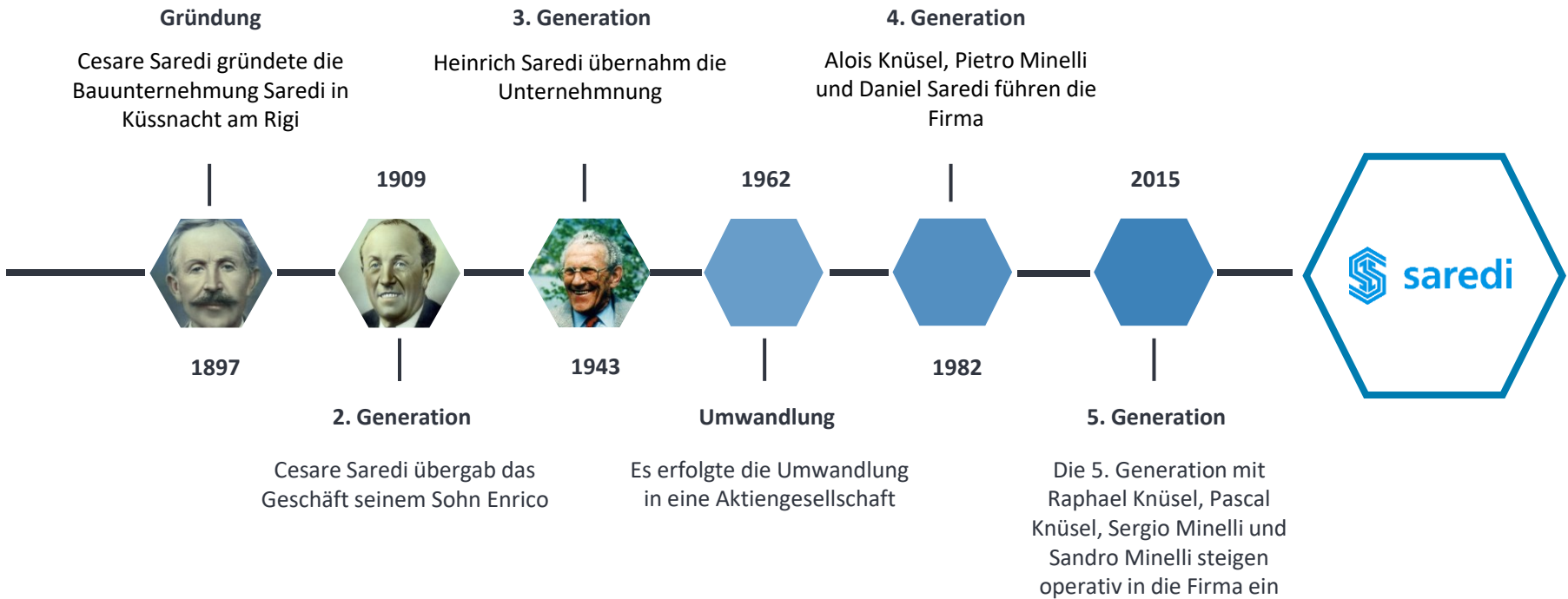


## **Pietro Minelli**

- Verwaltungsratsmitglied SACASA AG und Saredi AG
- eidg. dipl. Baumeister



# Firmengeschichte Saredi AG / SACASA AG



# Geschäftsleitung Saredi AG



**Sergio Minelli**  
Geschäftsführer



**Raphael Knüsel**  
Leiter Hochbau



**Roger Knüsel**  
Leiter Tiefbau



**Sandro Minelli**  
Leiter Immobilien



**Pascal Knüsel**  
Leiter Finanzen und  
Administration



# Organisation / Firmenstruktur



# Kompetenzen Bauunternehmung

## Rückbau / Tiefbau / Hochbau und Umbauten

Wohnungsbau, Gewerbe- und Industriebau, Öffentliche Bauten



**Projekt: 4 Viertel, Emmenbrücke**  
Baujahr: 2020 - 2023  
Bausumme: CHF 31.1 Mio.



**Projekt: Bergweg, Küsnacht**  
Baujahr: 2021 - 2022  
Bausumme: CHF 6.1 Mio.



**Projekt: KMS Magdalena, Vitznau**  
Baujahr: 2021 - 2022  
Bausumme: CHF 3.2 Mio.



# Kompetenzen Immobilienentwicklung

## Entwicklung, Verwaltung, Beratung



### Projekt: Immostrasse 1-3, Immensee

Baujahr: 2008 - 2010

Bausumme: CHF 6 Mio.

Begleitung: Denkmalpflege



### Projekt: Grepperstrasse 1, Küsnacht

Baujahr: 2009 – 2011

Bausumme: CHF 3 Mio.

Begleitung: Denkmalpflege



### Projekt: Villa Geering, Weggis

Baujahr: 2019 - 2021

Bausumme: CHF 7 Mio.

Begleitung: Studienauftrag mit 6 Teams,  
Denkmalpflege, Heimat-schutz- /  
Landschaftsschutzverband



# Kompetenzen Immobilienentwicklung

## Entwicklung, Verwaltung, Beratung



**In Entwicklung: BANO 2-3, Root**  
Baujahr: 2026-2029  
Bausumme: CHF 35 Mio.  
Begleitung: Ortsbildkommission



**In Entwicklung: Rigigasse, Küssnacht**  
Baujahr: 2027-2029  
Bausumme: CHF 13.5 Mio.  
Begleitung: Studienauftrag mit insgesamt 10 Teams, Ortsbild, Denkmalpflege, Heimatschutzverband



**Projekt: Trotte Rainhof, Küssnacht**  
Baujahr: 2024 – 2025  
Bausumme: CHF 3 Mio.  
Begleitung: Denkmalpflege



# Projektumsetzung – Trotte – Strüby Holzbau AG I/III



# Projektumsetzung – Trotte – Strüby Holzbau AG II/III



Infoveranstaltung Unterdorf vom 21. April 2026

# Projektumsetzung – Trotte – Strüby Holzbau AG III/III



# Projektumsetzung – EFH Lauerz – Strüby Holzbau AG II/II



# Projektumsetzung – EFH Lauerz – Strüby Holzbau AG I/II



Infoveranstaltung Unterdorf vom 21. April 2026

## 4. Zielsetzungen / Bedingungen Unterdorf Eschenbach

- **Grundlage / Rahmenbedingung bildet der Studienauftrag Unterdorf:**
  - **Erhaltenswerte Gebäude:**  
*Restaurant Löwen (Kernsanierung mit Realisierung von neuen Kleinwohnungen)*
  - **Schützenswerte Gebäude:**  
*Dorfmühle / Züntihaus (1- und 2 Familienhaus mit umliegenden Gartenanlagen)*
  - **Verdichtungsmöglichkeiten:**  
*Anbau Dorfmühle (Verzicht auf Realisierung, da bauliche schwierig / zu verdichtet)*  
*Anbau Löwen (Realisierung von modernen 3.5 bis 4.5 Zimmerwohnungen mit Balkonen)*
  - **Schaffung Umgebungsräume / Freiräume**



3. Dezember 2021 – Jurybericht Unterdorf Eschenbach

## 4. Zielsetzungen / Bedingungen Unterdorf Eschenbach

- **Zielsetzungen Wohnungsmix**  
Realisierung von Mietwohnungen (EFH / DEFH / Klein- und Familienwohnungen)
- **Sicherstellung Restaurationsbetrieb**  
Dorfrestaurant für die Bevölkerung und auch für die Nutzung lokaler Vereine  
Ausbau und Vermietung erfolgt über SACASA AG / Vermietung externer Betreiber
- **Ganzheitliches Umgebungskonzept**
  - Verbindungen Unterdorf – autofrei und öffentlich zugänglich / neu Löwenplatz
  - Rössliplatz – Neuer Dorfplatz in Zusammenarbeit mit Gemeinde / Nachbarn Sicherstellung der öffentlichen Parkierung / Festplatz – Treffpunkt / Aufwertung
- **Zeitliche Umsetzung und Realisierung**
  - Eingabe eines Baugesuchs innerhalb von 12 Monaten nach Genehmigung
  - Im Anschluss Gesamtrealisierung mit Fertigstellung der Bauten innerhalb 2-4 Jahre



# Situation und Umgebungsplan



## 5. Visualisierungen Vorprojekt IV/IV



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit





**saredi.ch**

# 6. Weiteres Vorgehen und Fragen

- Der Gemeinderat beantragt an der Gemeindeversammlung vom 20. Mai den Kaufrechtsvertrag zuzustimmen.
- Gerne beantworten wir Ihre Fragen.

