

**Beschluss Nr. 594/2017**

Schwyz, 16. August 2017 / ju

**Erwerb der Liegenschaft GS Nr. 1133 Einsiedeln**

Bericht und Vorlage an den Kantonsrat

**1. Übersicht**

Für den Kanton bietet sich die Möglichkeit, die Liegenschaft GS Nr. 1133, Einsiedeln, mit einer Fläche von 11 543 m<sup>2</sup> zu einem Preis in Höhe von 5.35 Mio. Franken käuflich zu erwerben. Mit dem Erwerb wird einerseits die Immobilienstrategie umgesetzt und andererseits bieten sich im Zusammenhang mit dem Sicherheitsstützpunkt Biberbrugg mittelfristig zusätzliche Nutzungsoptionen. Weiter kann durch den Kauf das Risiko einer Mietvertragskündigung oder Mietzinserhöhung der derzeitigen kantonalen Nutzung beseitigt werden. Auf der Liegenschaft wird derzeit ein kantonales Durchgangszentrum (DGZ) betrieben. Der Eigentümer der Liegenschaft GS Nr. 1133, Einsiedeln, ist bereit, das Grundstück zu veräussern.

**2. Ausgangslage**

2.1 Liegenschaftsbescrieb

Die Liegenschaft an der Bennauerstrasse 33, Bennau, mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 11 543 m<sup>2</sup>, liegt südwestlich des Sicherheitsstützpunkts Biberbrugg, im Spickel zwischen Bahnlinie, der Kantonsstrasse nach Einsiedeln und der Bennauerstrasse, im Ortsteil Bennau, Bezirk Einsiedeln. Die Lage ist als zentral und verkehrsgünstig zu bezeichnen bzw. liegt bezüglich des Individual- wie des öffentlichen Verkehrs sehr gut. Das Wohn-/Gewerbehaus „Biberhof“ wurde 1981 erbaut und letztmals 1995 umgebaut und renoviert.

2.2 Aktuelle Nutzung der Liegenschaft

Das Wohn-/Gewerbehaus „Biberhof“ wird seit 1. Oktober 2015 als DGZ genutzt. Das Mietverhältnis wurde auf eine feste Dauer von fünf Jahren, das heisst bis 30. September 2020, abgeschlossen. Zusätzlich wurde eine Option zur Verlängerung des Mietvertrags um weitere fünf Jahre, d.h. vom 1. Oktober 2020 bis 30. September 2025, vereinbart. Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 885 vom 15. September 2015 den entsprechenden Mietvertrag genehmigt. Der Mietzins beträgt Fr. 252 000.-- pro Jahr. Aktuell ermöglicht die Liegenschaft die Unterbringung von bis zu

70 Asylsuchenden. Seit Inbetriebnahme des DGZ ereignete sich kein nennenswerter Zwischenfall, der zu Reklamationen oder gar zum Einschreiten der Polizei Anlass gegeben hätte.

### 2.3 Genehmigter Gestaltungsplan

Das Grundstück ist mit einem rechtsgültigen Gestaltungsplan für eine Wohnüberbauung belegt. Dieser wurde 2014 vom Verkäufer ausgearbeitet und vom Regierungsrat genehmigt. Mit dem genehmigten Gestaltungsplan liegt ein Potenzial für Mehrnutzung vor, was sich auch für einen späteren allfälligen Verkauf am Markt positiv auswirkt.

## 3. Erwägungen

### 3.1 Eigentumsstrategie

Die vom Regierungsrat genehmigte Immobilienstrategie sieht unter anderem vor, dass die Unterbringung kantonaler (Verwaltungs-)Einheiten nach wirtschaftlichen und organisatorischen Kriterien vorrangig in eigenen Gebäuden erfolgt. Der Kanton verfolgt somit eine klare Eigentumsstrategie. Mit der Umsetzung der Eigentumsstrategie wird eine optimale Nutzung und sparsamer Umgang mit Ressourcen angestrebt, wodurch neben funktionellen Vorteilen auch Einsparungen für den Staatshaushalt erzielt werden können. Somit ist die Eigentumsstrategie längerfristig für den Kanton die beste Lösung hinsichtlich Kosteneffizienz (tiefe kantonale Finanzierungskosten und langfristig kalkulierbare Liegenschaftsaufwendungen).

Für den Erwerb der Liegenschaft GS Nr. 1133 sprechen folgende Gründe:

- Die Miete des bestehenden Wohngebäudes zur Nutzung als kantonales DGZ kann in Eigentum überführt werden. Dadurch wird der Kanton unabhängig von privaten Einflüssen, kann diese Aufgabe langfristig sicherstellen und stärkt seine Verlässlichkeit gegenüber den Gemeinden.
- Die grosszügige Landparzelle im Ausmass von 11 543 m<sup>2</sup> ist eine bestens geeignete, zukunftsgerichtete Landarrondierung an einem Standort, der mit dem in unmittelbarer Nähe liegenden Sicherheitsstützpunkt Biberbrugg bereits der Verwaltung dient. Auch wenn zurzeit keine ausformulierten weiteren Raumbedürfnisse vorliegen, macht die langfristige Sicherung geeigneter Landreserven Sinn. Mit dem Erwerb der Liegenschaft wird die Eigentumsstrategie umgesetzt.

Falls der Kanton Schwyz die Liegenschaft nicht mehr für eigene Zwecke bzw. Projekte benötigt, kann diese auf dem freien Markt veräussert werden. Mit dem rechtskräftigen und zeitlich unbefristeten Gestaltungsplan hat die Liegenschaft einen guten Marktwert.

### 3.2 Wegfall der bisherigen Mietzinsausgaben

Mit dem Erwerb des Grundstücks kann ein kostengünstiger Betrieb des DGZ gesichert werden. Das heisst, der Staatshaushalt wird von jährlichen Mietzinsausgaben in Höhe von Fr. 252 000.-- entlastet. Andererseits bezweckt der vorsorgliche Landerwerb die Sicherung von Grundstücken oder Grundstücksflächen für langfristige Projekte und bietet somit verschiedene Handlungsoptionen für die Zukunft.

### 3.3 Kaufpreis

Nach intensiven Verhandlungen konnte mit dem Eigentümer der Liegenschaft GS Nr. 1133, Einsiedeln, ein Kaufpreis in Höhe von 5.35 Mio. Franken ausgehandelt werden.

Der Kaufpreis in Höhe von 5.35 Mio. Franken ergibt einen durchschnittlichen Bodenpreis von rund Fr. 460.--/m<sup>2</sup> (inklusive dem bestehenden Wohnhaus). Der Richtwert für Baulandpreise

(Basis 2011) im Gebiet Bennau beläuft sich gemäss Güterschätzungskommission Kanton Schwyz auf Fr. 350.-- bis Fr. 550.--/m<sup>2</sup>. Der Preis von Fr. 460.--/m<sup>2</sup> liegt demnach im Mittel der von der Güterschätzungskommission ermittelten Baulandpreise und ist somit angemessen.

Es gibt diverse Einflüsse, welche Immobilienpreise massgeblich bestimmen können. Unter anderem sind diese:

- rechtliche Einflüsse aus dem Bau- und Planungsrecht (z.B. rechtskräftiger Gestaltungsplan);
- Nutzungspotenzial;
- Wertsteigerungsaussichten.

Wie in Ziffer 2.3. beschrieben, liegt ein rechtskräftiger und zeitlich unbefristeter Gestaltungsplan vor. Dadurch kann in Zukunft ein Mehrnutzen (Nutzungspotenzial) mit der entsprechenden Wertsteigerung erwartet werden.

### 3.4 Kurz- und mittelfristige Liegenschaftskosten

Das 1981 erbaute Wohn-/Geschäftshaus wurde in der Vergangenheit sanft saniert und letztmals der heutigen Nutzung als DGZ angepasst. An der Gebäudehülle wurden bis dato keine umfassenden Sanierungsmassnahmen vorgenommen. Aufgrund der massiven Bausubstanz sind an der Gebäudehülle jedoch nur bedingt Massnahmen erforderlich. Der Massivbau ist in einem Zweischalenmauerwerk erstellt, welcher wenig Unterhalt generiert und sich in einem guten Zustand präsentiert. Ebenfalls sind die Dachkonstruktion mit Ziegeleindeckung in einem guten Zustand bzw. die nötigen Kontrollen wurden durchgeführt und die notwendigen Reparaturarbeiten wurden letztmals auf den Zeitpunkt des Mietbeginns des DGZ ausgeführt. Die Fenster, Lamellenstoren, Aussentüren usw. haben grundsätzlich das Ende der Lebensdauer erreicht, die Funktion ist jedoch weiterhin gewährleistet und ein sofortiger Ersatz drängt sich nicht auf.

Gemäss Zustandsanalyse der MGA AG vom 6. Juni 2017 wird empfohlen, mittelfristig (rund zehn Jahre) die Fenster zu sanieren. Optional kann mit der Sanierung der Dachfläche der Energieverbrauch massiv gesenkt und gleichzeitig der Schutz gegen Aussenlärm optimiert werden. Innen sind fortlaufend die anstehenden Instandhaltungsarbeiten durchzuführen.

Zusammenstellung Instandsetzungsarbeiten über Fr. 10 000.--:

BKP	Beschreibung	5 Jahre	5 bis 10 Jahre	10 bis 20 Jahre
215	Holzfassade (Oberflächenbehandlung)	Fr. 20 000.--		
215	Holztrennwände Balkone / Loggien (Oberflächenbehandlung)	Fr. 20 000.--		
221	Aussentüren und Tore		Fr. 15 000.--	
221	Fenster (Ersatz muss noch vertieft geprüft werden)			Fr. 100 000.--
228	Wetterschutz (Ersatz nur im Zusammenhang Fensterersatz)			Fr. 40 000.--
273	Treppenhaus Eingangstüren (Ersatz muss noch vertieft geprüft werden)		Fr. 20 000.--	
261	Aufzugsanlage	Fr. 35 000.--		
Total		Fr. 75 000.--	Fr. 35 000.--	Fr. 140 000.--

#### **4. Finanzierung**

Die Nutzung der Liegenschaft durch das Amt für Migration steht bereits fest. Somit dient das Wohn- und Geschäftshaus an der Bennauerstrasse 33, Bennau, der Erfüllung öffentlicher Aufgaben und soll deshalb dem Verwaltungsvermögen zugeteilt werden. Für die Verbuchung der Kaufkosten wird das Konto 5040.037 „Biberhof, Bennauerstrasse 33, Bennau“ in der Kostenstelle 285000 „Hoch- und Umbauten“ der Investitionsrechnung verwendet.

#### **5. Behandlung im Kantonsrat**

##### 5.1 Ausgabenbremse

Gemäss Ausgabenbremse in § 73 Abs. 3 der Geschäftsordnung für den Kantonsrat des Kantons Schwyz vom 28. April 1977 (GO-KR, SRSZ 142.110) gelten Voranschlag, Kreditbeschlüsse und Erlasse des Kantonsrates, die für den Kanton Ausgaben von einmalig mehr als Fr. 125 000.-- oder wiederkehrend jährlich mehr als Fr. 25 000.-- zur Folge haben, als angenommen, wenn 60 Mitglieder zustimmen.

Der vorliegende Beschluss hat für den Kanton finanzielle Auswirkungen von einmalig 5.35 Mio. Franken. Die Ausgabenbremse kommt deshalb zur Anwendung. Der Kreditbeschluss gilt als angenommen, wenn 60 Mitglieder zustimmen.

##### 5.2 Referendum

Gemäss § 34 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Schwyz vom 24. November 2010 (KV, SRSZ 100.100) unterstehen:

- a) Erlass, Änderung und Aufhebung von Gesetzen;
- b) internationale und interkantonale Vereinbarungen mit Gesetzesrang;
- c) Ausgabenbeschlüsse über neue einmalige Ausgaben von mehr als 5 Mio. Franken und Ausgabenbeschlüsse über neue jährlich wiederkehrende Ausgaben von mehr als Fr. 500 000.--; dem obligatorischen oder fakultativen Referendum.

Der vorliegende Beschluss hat einen Ausgabenbeschluss über eine neue einmalige Ausgabe von mehr als 5 Mio. Franken zum Gegenstand und unterliegt somit bei Zustimmung von weniger als drei Viertel der an der Abstimmung teilnehmenden Mitgliedern des Kantonsrates dem obligatorischen oder bei Zustimmung von drei Viertel und mehr der an der Abstimmung teilnehmenden Mitgliedern des Kantonsrates dem fakultativen Referendum.

#### **Beschluss des Regierungsrates**

1. Dem Kantonsrat wird beantragt, die beiliegende Vorlage anzunehmen.
2. Zustellung: Mitglieder des Kantonsrates.

3. Zustellung elektronisch: Mitglieder des Regierungsrates; Staatsschreiber; Sekretariat des Kantonsrates; Finanzdepartement; Amt für Finanzen; Volkswirtschaftsdepartement; Hochbauamt (unter Rückgabe der Akten).

Im Namen des Regierungsrates:

Othmar Reichmuth, Landammann



Dr. Mathias E. Brun, Staatsschreiber