

# SACHVORLAGE

## SACHGESCHÄFT VERKAUF LIEGENSCHAFT NR. 1552, REBHALDENSTRASSE, FREIENBACH



### Abstimmungsfrage

Wollen Sie dem Verkauf der Liegenschaft Nr. 1552, Rebhaldenstrasse, Freienbach, an die Wohnbaugenossenschaft Familia Freienbach zu einem Preis von CHF 2'250'000.00 zustimmen?

### Worum geht es?

Auf der Liegenschaft Nr. 1552, Rebhaldenstrasse, Freienbach, stand bis zur Aufhebung des Schulstandortes Leutschen der Velounterstand für die Schülerinnen und Schüler der Sek eins Höfe. Mit der Umnutzung der Schulanlage in das neue Rathaus und Justizgebäude des Bezirks Höfe wird das Grundstück nicht mehr benötigt. Die Marktwertschätzung für das 831 m<sup>2</sup> grosse Grundstück beträgt CHF 2'250'000.00.

Der Bezirksrat hat verschiedene Varianten geprüft und sich dafür ausgesprochen, der Stimmbevölkerung den Verkauf des Grundstücks für ein Projekt zugunsten von preisgünstigem Wohnraum zur Abstimmung vorzulegen.

Das eingereichte Bauprojekt der Wohnbaugenossenschaft Familia Freienbach hat den Bezirksrat überzeugt. Auf dem relativ kleinen Grundstück sieht die Projektplanung ein viergeschossiges Gebäude (UG, EG, OG, DG) mit sechs Wohnungen und zwölf Tiefgaragenplätzen vor. Der angebotene Verkaufspreis entspricht den CHF 2'250'000.00 der Marktwertschätzung.

### Ausgangslage

Im März 2021 hat die Höfner Stimmbevölkerung dem Sachgeschäft «Rathaus und Justizgebäude Leutschen» zugestimmt. Nach der Aufhebung der Leutschen als Schulstandort wird aktuell das ehemalige Schulhaus in ein neues Rathaus für den Bezirk Höfe umgebaut. Der ehemalige Hauswirtschafts-Pavillon weicht einem Neubau, welcher als Justizgebäude dient. Geplant ist der Bezug im Jahr 2024.

Durch die Aufhebung des Schulstandortes per Ende Schuljahr 2021/2022 wird der Velounterstand für die Schülerinnen und Schüler der Schule Leutschen auf dem Grundstück Nr. 1552 nicht mehr benötigt. Im Zuge der Abstimmungsinformation zur Sachvorlage «Rathaus und Justizgebäude Leutschen» hat der Bezirk mitgeteilt, dass die nicht mehr benötigten Liegenschaften zur Finanzierung des Neu- und Umbauprojekts verkauft werden sollen. Neben dem Grundstück Nr. 1552 in Freienbach sind dies das Rathaus mit Land an der Roosstrasse 3 in Wollerau, in welchem aktuell der Grossteil der Amtsstellen des Bezirks untergebracht sind, sowie die Liegenschaft Bahnhofstrasse 4 in Wollerau (Stockwerkeigentum), welche seit 2021 an die kantonale Staatsanwaltschaft vermietet wird. Die beiden Liegenschaften gelangen in eigenen Sachgeschäften zur Abstimmung.

### Grundstück Nr. 1552, Rebhaldenstrasse, Freienbach

Eine vom Bezirk im Jahr 2020 in Auftrag gegebene Marktwertschätzung weist einen Marktwert von CHF 2'250'000.00 aus. Das Grundstück misst eine Fläche von 831 m<sup>2</sup> und liegt in der Bauzone W4. Diese gilt als Wohnzone.

**Auszug aus Art. 37 des Baureglements Freienbach**

Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.  
Es sind nur nicht störende Betriebe zugelassen.

Es gelten folgende Überbauungsmasse:

| Zone        | Anzahl Vollgeschosse max. | Gebäudehöhe max. | Firsthöhe max. | Grosser/kleiner Grenzabstand mind.      | Gebäudelänge max. | Ausnutzungsziffer (Basisnutzung) max. |
|-------------|---------------------------|------------------|----------------|---|-------------------|---------------------------------------|
| Wohnzone W4 | 4                         | 13 m             | 17 m           | 100 % / 60 % der Gebäudehöhe, mind. 4 m | 40 m              | 0.65                                  |

Die Ausnutzungsziffer kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in der Wohnzone um 10 % erhöht werden, sofern ein Anteil von mindestens 15 % der Basisnutzung für preisgünstigen Wohnraum bestimmt ist.



Das Grundstück Nr. 1552 befindet sich zwischen der Leutschen- und der Rebhaldenstrasse, angrenzend an zwei Mehrfamilienhäuser im Norden und im Süden sowie an die Parzelle des neuen Rathauses und Justizgebäudes des Bezirks im Osten.

# SACHVORLAGE

## Entscheid für preisgünstigen Wohnraum für Familien

Der Bezirksrat hat verschiedene Varianten sorgfältig geprüft und sich für folgendes Vorgehen entschieden:

1. Verkaufsangebot an Gemeinde Freienbach.  
Falls kein Interesse seitens der Gemeinde besteht:
2. Verkaufsangebot an Institutionen, welche sozialen Wohnraum anbieten bzw. realisieren.  
Bei abschlägigen Antworten oder Ablehnung eines entsprechenden Sachgeschäfts:
3. Öffentliche Ausschreibung und Verkauf an den Meistbietenden, Antrag als Sachgeschäft.

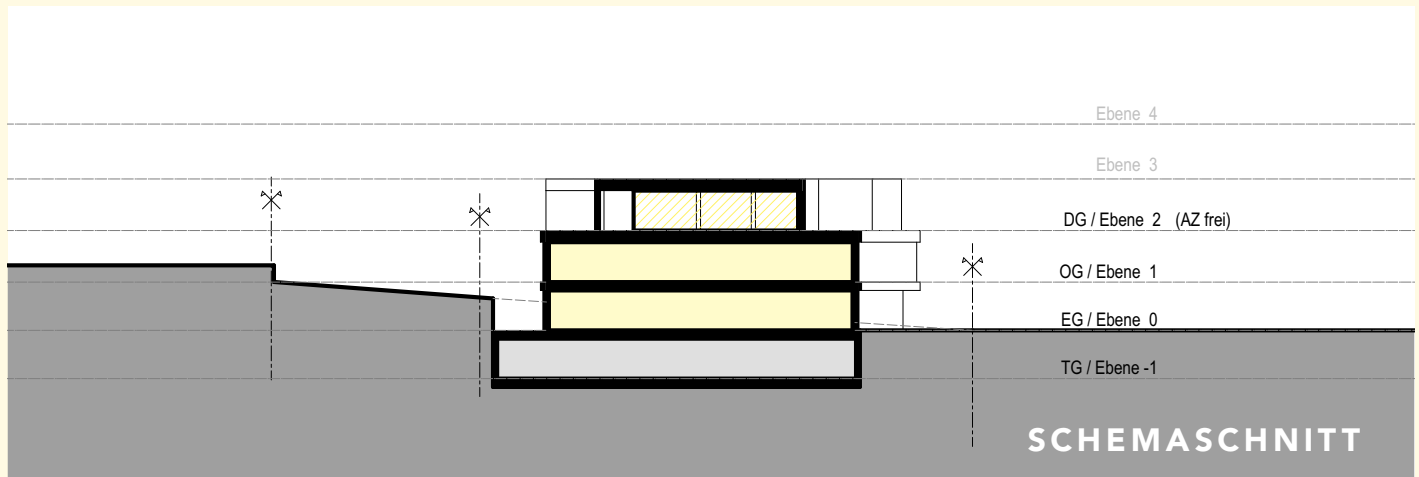
Die Gemeinde Freienbach hat kein Interesse am Kauf des Grundstücks. So hat der Bezirksrat drei lokale Genossenschaften für preisgünstige Alters- respektive Familienwohnungen eingeladen, ihr Kaufinteresse mit einem konkreten Bauprojekt anzumelden. Hierfür hat der Bezirksrat die nachfolgenden Kriterien festgelegt, welche den Genossenschaften als zwingend umsetzbar mitgeteilt wurden:

- Kein Weiterverkaufen der Liegenschaft (keine Spekulation) innerhalb von 20 Jahren
- Faire, günstige Mietzinsen
- Nachhaltigkeit der gesamten Planungs-, Realisierungs- und Betriebsprozesse (sozial, wirtschaftlich und ökologisch)
- Umgebungsqualität (familienfreundliche, einheimische Bepflanzung)

Die Wohnbaugenossenschaft Familia Freienbach und die Genossenschaft für Alterswohnungen Freienbach reichten je ein Projekt ein. Der Entscheid des Bezirksrates fiel zugunsten der Wohnbaugenossenschaft Familia und somit für preisgünstigen Wohnraum für Familien aus. Rein ökonomisch betrachtet wäre ein Verkauf zum höchstmöglichen Preis angezeigt. Doch für den Bezirksrat spielten auch soziokulturelle Beweggründe eine entscheidende Rolle. Fehlender bezahlbarer Wohnraum für Familien ist ein grosses Problem im Bezirk Höfe. Die Preise für Wohnungen und Immobilien sind in den letzten 20 Jahren in die Höhe geschneilt. Viele einheimische Familien finden keine bezahlbaren Wohnungen in den Höfner Gemeinden und werden so gezwungen, wegzuziehen. Diesem Missstand möchte der Bezirksrat entgegenwirken und mit dem Verkauf der Liegenschaft Nr. 1552 in Freienbach einen Beitrag zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum in der Höfe leisten.



## Das Projekt der Wohnbaugenossenschaft Familia Freienbach



Das Bauprojekt der Wohnbaugenossenschaft Familia Freienbach vermochte den Bezirksrat zu überzeugen. Mit dem Projekt könnte auf der relativ kleinen Grundstücksfläche vergünstigter Wohnraum für Familien geschaffen werden. Der angebotene Kaufpreis für das Land beläuft sich auf CHF 2'250'000.00 und entspricht somit der vorliegenden Marktwertschätzung.

### Portrait Käufer

Die Wohnbaugenossenschaft Familia bezweckt für Mitglieder und Mieter familiengerechte, gesunde, moderne und preisgünstige Wohnungen zu erstellen und zu vermieten.

Für die Berechnung des Mietzinses werden im «Reglement für die Verbilligung der Mietzinsen von Wohnungen» zwei Verbilligungsarten unterschieden:

### Einkommens-/vermögensabhängige Verbilligung (Verbilligung I)

Diese Verbilligung kann von Bewohnern/Familien beansprucht werden, deren steuerbares Einkommen (Direkte Bundessteuer) CHF 60'000.00 nicht übersteigt. Die Einkommensgrenze kann um CHF 5'000.00 erhöht werden für jedes Kind, für das eine Familienzulage ausbezahlt wird. Zudem darf das Reinvermögen CHF 160'000.00 nicht übersteigen. Pro Kind, für das eine Familienzulage ausbezahlt wird, kann die Grenze um CHF 20'000.00 erhöht werden. Je nach Grösse der Wohnung beträgt die Verbilligung CHF 160.00 bis CHF 250.00 pro Monat. Die Berechtigung für die Mietzinsverbilligung ist periodisch nachzuweisen.

### Kinderabhängige Verbilligung (Grundverbilligung II)

Diese Verbilligung kann unabhängig von der Grundverbilligung I geltend gemacht werden und beträgt pro Kind, für das eine Kinderzulage ausbezahlt wird, CHF 190.00 pro Monat.

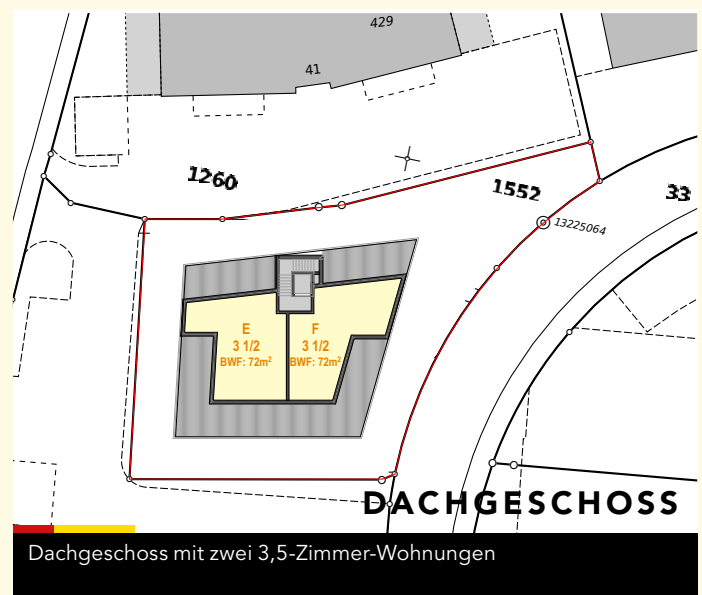
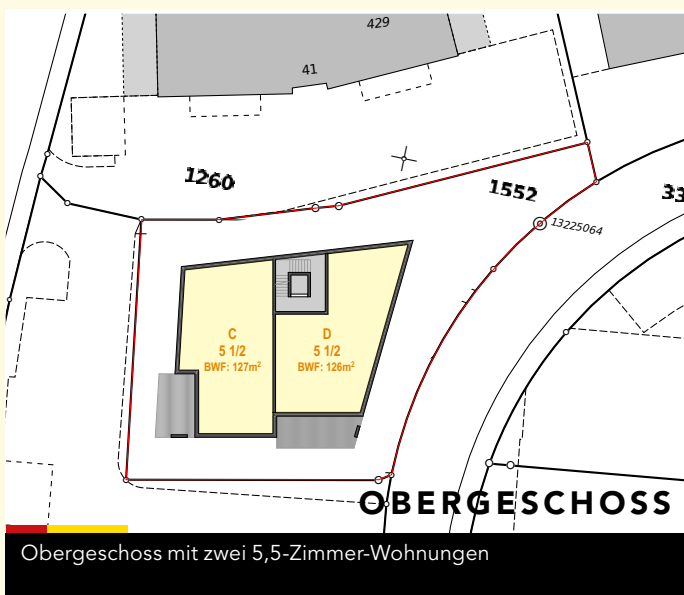
### Das Bauprojekt

Geplant ist ein viergeschossiges Gebäude inkl. Tiefgarage und Dachgeschoss, mit sechs grosszügigen Wohnungen (3,5 bis 5,5 Zimmer), bei einer Bruttowohnfläche von 634 m<sup>2</sup>.

Vorgesehen ist eine gemeinsame Tiefgarage mit dem nördlich angrenzenden Grundstück Nr. 1260. Dieses Grundstück ist aktuell via Leutschenstrasse erschlossen. Die Zufahrt zur neuen Tiefgarage würde via Rebhaldenstrasse erfolgen. Mit der Eliminierung der Ein-/Ausfahrt in die viel befahrene Leutschenstrasse würde die Verkehrssicherheit massgeblich erhöht. Durch die Verschiebung der Parkplätze unter die Erde könnte der bestehende versiegelte Vorplatz der Liegenschaft Nr. 1260 begrünt und somit aufgewertet werden.

## SACHVORLAGE

## Geschossplan



## Etage Wohneinheiten/Fläche

|    |                      |                    |
|----|----------------------|--------------------|
| UG | 12 Tiefgaragenplätze |                    |
| EG | 5 ½-Zimmer-Wohnung   | 127 m <sup>2</sup> |
|    | 4 ½-Zimmer-Wohnung   | 110 m <sup>2</sup> |
| OG | 5 ½-Zimmer-Wohnung   | 127 m <sup>2</sup> |
|    | 5 ½-Zimmer-Wohnung   | 126 m <sup>2</sup> |

|    |                        |                    |
|----|------------------------|--------------------|
| DG | 3 ½-Zimmer-Wohnung     | 72 m <sup>2</sup>  |
|    | 3 ½-Zimmer-Wohnung     | 72 m <sup>2</sup>  |
|    | Bruttowohnfläche*      | 634 m <sup>2</sup> |
|    | Bruttogeschossfläche*  | 594 m <sup>2</sup> |
|    | BGF inkl. Dachgeschoss | 794 m <sup>2</sup> |
|    | (DG nicht anrechenbar) |                    |

(\*Siehe Erklärung für Bruttowohnfläche / Bruttogeschossfläche Seite 59 oben)

## Bruttowohnfläche / Bruttogeschossfläche

Die Bruttowohnfläche (BWF) beinhaltet sämtliche, innerhalb der Wohnung liegenden Flächen (Wohnräume, Nebenräume, Gänge, Treppen) zuzüglich der Aussenwandquerschnitte, jedoch nicht ausserhalb liegende Flächen wie Treppenhäuser, Terrassen und offene Balkone sowie nicht bewohnbare Keller- und Dachgeschossräume. Die Bruttogeschossfläche (BGF) umfasst zusätzlich die Zugänge (Korridore, geschlossene Windfänge, Treppenhäuser) und Zwischengeschosse. Die BGF wird für die Berechnung der Ausnützungsziffer benötigt.

## Mietzinsen

Die Wohnbaugenossenschaft Familia Freienbach legt für ihre Wohnungen Bruttomietzinsen fest, welche im unteren Bereich des Marktes liegen. Von diesen Preisen werden je nach Anspruch die vorstehend beschriebenen Verbilligungen gewährt. So können für die Wohneinheiten in der geplanten Überbauung beispielsweise folgende Mietzinsen angeboten werden:

|                                       |                             |                 |
|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Alleinstehender Elternteil mit 1 Kind |                             |                 |
| 3,5 Zimmer                            | 72 m <sup>2</sup> im DG     | CHF 1'950 netto |
| Familie mit 2 Kindern                 |                             |                 |
| 4,5 Zimmer                            | 110 m <sup>2</sup> im EG    | CHF 1'620 netto |
| Familie mit 3 Kindern                 |                             |                 |
| 5,5 Zimmer                            | 127 m <sup>2</sup> im EG/OG | CHF 1'780 netto |
| Tiefgaragenplatz                      |                             | CHF 130         |

Für die Beispiele gehen wir davon aus, dass die einkommens-/vermögensabhängige Verbilligung I gewährt werden kann. Für jedes weitere Kind wird eine zusätzliche Verbilligung von CHF 190.00 gewährt.

## Ausnützungsziffer

|   |                    |
|---|--------------------|
| AZ  | 0.65               |
| Ausnützung maximal  | 540 m <sup>2</sup> |
| AZ Bonus von 10 %<br>(mind. 15 % Anteil preisgünstiger Wohnraum)        | 0.72               |
| Ausnützung maximal mit Bonus<br>(779 m <sup>2</sup> inkl. Dachgeschoss) | 594 m <sup>2</sup> |

## Kosten für den Bezirk

Für den Bezirk Höfe fällt die Hälfte der Notariats- und Grundbuchkosten im Zusammenhang mit dem Verkauf an. Die andere Hälfte trägt die Wohnbaugenossenschaft Familia Freienbach als Käuferin.

Gemäss Artikel 112 des Steuergesetzes des Kantons Schwyz ist der Bezirk Höfe von der Grundstückgewinnsteuer befreit.

## Volk entscheidet über Verkauf

Verkäufe von Liegenschaften der öffentlichen Hand unterliegen der Urnenabstimmung. Grundstücke sind grundsätzlich zum Verkehrswert zu veräussern. Eine Abweichung nach unten wäre mit einer pflichtgemässen Haushaltsführung und letztlich auch der Rechtsgleichheit und Sparsamkeit nicht zu vereinbaren.

## Was passiert bei einem Nein?

Mit einer Ablehnung des Grundstückverkaufs an die Wohnbaugenossenschaft Familia Freienbach wäre der Verkauf der Liegenschaft Nr. 1552 zugunsten von preisgünstigem Wohnraum vom Tisch. Der Bezirk würde dem Souverän in einem nächsten Schritt den Verkauf in einer öffentlichen Versteigerung als Sachgeschäft unterbreiten. Es ist davon auszugehen, dass bei einer öffentlichen Ausschreibung und Versteigerung des Grundstücks ein höherer Preis als derjenige der Marktwertschätzung erzielt werden könnte. Bereits eingegangene Kaufangebote privater Anbieter bewegten sich zwischen 3 und 15 % über dem geschätzten Marktwert. Der geschätzte Wert von CHF 2'250'000 würde bei einer öffentlichen Versteigerung als Mindestgebot angesetzt.

## Stellungnahme des Bezirksrates

Der Bezirksrat Höfe unterstützt Bemühungen, preisgünstigen Wohnraum im Bezirk Höfe zu schaffen. Aus diesem Grund hat er sich entschieden, der Stimmbevölkerung den Verkauf des Grundstücks Nr. 1552, Rebhaldenstrasse, Freienbach, an die Wohnbaugenossenschaft Familia Freienbach als Sachgeschäft vorzulegen. Dies im Wissen, dass bei einem Verkauf auf dem freien Markt ein höherer Erlös erzielt werden könnte. Das vorliegende Projekt hat den Bezirksrat überzeugt und der Kaufpreis für das Grundstück entspricht der vorliegenden Marktwertschätzung. Ein «Verscherbeln» der Liegenschaft zu einem Preis unter dem geschätzten Marktwert kommt für den

# SACHVORLAGE

Bezirksrat nicht in Frage. Somit erhält der Höfner Souverän die Möglichkeit, sich für oder gegen den Verkauf der Bezirksliegenschaft zugunsten von preisgünstigem Wohnraum zu entscheiden.

## Zeitplan

Der Bezirk als Verkäufer und die Wohnbaugenossenschaft Familia Freienbach als potenzielle Käuferin und Bauherrin streben eine zeitnahe Umsetzung des Verkaufsgeschäfts und des Bauprojekts an. Aus diesem Grund leitet die Wohnbaugenossenschaft bereits vor der Abstimmung das Baubewilligungsverfahren auf eigene Kosten ein. Bei einer Ablehnung der Sachvorlage würde dieses hinfällig.

- 26. April 2023 Vorstellung der Sachvorlage an der Bezirksgemeinde
- Mai 2023 Start Baubewilligungsverfahren
- 18. Juni 2023 Abstimmung
- Winter 2023/2024 Baubeginn
- Anfang 2026 Fertigstellung

**Weitere Informationen zur Sachvorlage finden Sie auf der Website des Bezirks Höfe unter «Projekte»**

## ANHANG

- Absichtserklärung siehe rechte Seite
- Statuten der Wohnbaugenossenschaft Familia Freienbach



- Reglement für die Verbilligung der Mietzinsen von Wohnungen



## Absichtserklärung

zwischen

der Wohnbaugenossenschaft Familia Freienbach, c/o Treuhand Bamert AG, Kantonsstrasse 146, 8807 Freienbach, vertreten durch Präsident Jörg Meister und Vizepräsident David Stössel

und

dem Bezirk Höfe, vertreten durch Bezirksammann Yolanda Fumagalli und Ratschreiberin Claudia von Euw

betreffend

Kauf bzw. Verkauf der Liegenschaft Nr. 1552, Rebhaldenstrasse, Freienbach

### Ausgangslage

Im März 2021 hat die Höfner Stimmbevölkerung dem Sachgeschäft «Rathaus und Justizgebäude Leutschen» zugestimmt. Auf dem Gelände der ehemaligen Schulanlage erstellt der Bezirk ein neues Verwaltungszentrum. Der Umzug des Gerichts, der Amtsstellen und der Verwaltung ist für das Jahr 2024 vorgesehen. Die dadurch nicht mehr benötigten Liegenschaften und Gebäude sollen zur Finanzierung der Investitionen veräussert werden. Über den Verkauf von Bezirksliegenschaften entscheidet die Stimmbevölkerung.

Durch die Aufhebung des Schulstandortes Leutschen hat der Bezirk für das Grundstück Nr. 1552 an der Rebhaldenstrasse in Freienbach, auf welchem der Velounterstand der ehemaligen Schulanlage Leutschen steht, keine Verwendung mehr. Eine vom Bezirk in Auftrag gegebene Marktwertschätzung weist einen Wert von CHF 2'250'000.00 aus. Das Grundstück misst eine Fläche von 831 m<sup>2</sup> und liegt in der Wohnzone W4.

Der Bezirksrat hat verschiedene Varianten sorgfältig geprüft und sich für den Verkauf des Grundstücks zugunsten von preisgünstigem Wohnraum entschieden. Ausgewählte lokale Organisationen wurden eingeladen, bei Interesse ein entsprechendes Projekt einzureichen. Die Wahl fiel auf das Projekt der Wohnbaugenossenschaft Familia Freienbach für ein viergeschossiges Wohnhaus. Das Projekt vermochte den Bezirksrat zu überzeugen. Auf der relativ kleinen Grundstückfläche plant die Wohnbaugenossenschaft, ein viergeschossiges Gebäude mit sechs grosszügigen Wohnungen (3,5 bis 5,5 Zimmer) bei einer Bruttowohnfläche von 634 m<sup>2</sup> zu erstellen. Der angebotene Kaufpreis entspricht der Marktwertschätzung von CHF 2'250'000.00.

Die Wohnbaugenossenschaft Familia Freienbach verpflichtet sich:

- in der Liegenschaft faire, günstige Mietzinsen anzubieten
- für die Liegenschaft eine familienfreundliche Umgebung mit einheimischer Bepflanzung zu schaffen
- zur Nachhaltigkeit im gesamten Planungs-, Realisierungs- und Betriebsprozess (sozial, wirtschaftlich, ökologisch)
- auf einen Verkauf der Liegenschaft innerhalb von 20 Jahren zu verzichten

### Vorgehen

Die unterzeichnenden Parteien bekennen sich zu folgendem Vorgehen:

1. Die Wohnbaugenossenschaft Familia Freienbach leitet **innert drei Monaten** nach Unterzeichnung dieser Absichtserklärung das Baubewilligungsverfahren für das Bauprojekt gem. Abstimmungsvorlage bei der Gemeinde Freienbach ein.
2. Die Höfner Stimmbevölkerung entscheidet in einem Sachgeschäft am 18. Juni 2023, ob sie bereit ist, die Liegenschaft Nr. 1552 an der Rebhaldenstrasse in Freienbach, zum Preis von CHF 2'250'000.00 an die Wohnbaugenossenschaft Familia Freienbach zu verkaufen, unter der Bedingung, dass sie auf der Liegenschaft ein Mehrfamilienhaus für preisgünstigen Wohnraum gem. Abstimmungsvorlage errichtet.
3. Diese Absichtserklärung ist die Basis für das in Ziffer 1 vorstehend aufgeführte Sachgeschäft des Bezirks Höfe.
4. Diese Absichtserklärung wird in einfacher Schriftlichkeit gehalten und zweifach ausgefertigt.

Freienbach, 24.02.2023

Wohnbaugenossenschaft Familia Freienbach

Jörg Meister  
Präsident

David Stössel  
Vizepräsident

Wollerau, 24.02.2023

Bezirk Höfe

Yolanda Fumagalli  
Bezirksammann

Claudia von Euw  
Ratschreiberin



# RPK BERICHT/ANTRAG

## **STELLUNGNAHME DER RECHNUNGSPRÜFUNGS- KOMMISSION DES BEZIRKS HÖFE**

**zum Sachgeschäft «Verkauf Liegenschaft Nr. 1552,  
Rebhaldenstrasse, Freienbach»**

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die Mitglieder der RPK haben sich mit dem genannten Sachgeschäft auseinandergesetzt.

Die Beweggründe des Bezirkrates für den Entscheid, die nicht mehr benötigte Liegenschaft einer Nutzung für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu verkaufen, sind für die RPK plausibel und nachvollziehbar.

Die Mitglieder der Rechnungsprüfungskommission (RPK) bestätigen, dass dem Verkauf der Liegenschaft zugestimmt werden kann.

Die Rechnungsprüfungskommission des Bezirks Höfe:

Otto Feldmann, Pfäffikon  
Irina Beeler, Wollerau  
Ladina Gross, Freienbach  
Adam Milenkovic, Wollerau

Wollerau, 14. März 2023

