DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Im Juli 2024 zogen das Bezirksgericht, die Ämter und die Verwaltung des Bezirks Höfe in das neue Rathaus und Justizgebäude Leutschen, Freienbach, um.

Seit dem Umzug in die neuen Gebäude in Freienbach steht das Stockwerkeigentum des Bezirks an der Roosstrasse 3 in Wollerau leer und wird nicht mehr benötigt.

Im Zuge der Abstimmungsinformation zur Sachvorlage «Rathaus und Justizgebäude Leutschen» hat der Bezirk in seiner Botschaft mitgeteilt, dass die nicht mehr benötigten Liegenschaften zur Finanzierung des Neu- und Umbauprojekts Leutschen verkauft werden sollen. Darunter fügte der Bezirk Höfe auch die Liegenschaft an der Roosstrasse 3 in Wollerau an.

Diese soll nun verkauft werden, weil die Liegenschaft nicht mehr für die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben des Bezirks dient.

Die Marktwertschätzung für die Stockwerkeigentumseinheit Nr. S5167 Wollerau beträgt per Stichtag 17. Januar 2023 CHF 7'245'000.00. Die Liegenschaft soll nun an die Meistbietende bzw. den Meistbietenden öffentlich versteigert werden.

Transparenzgesetz
Es gelten die Bestimmungen des Transparenzgesetzes vom 6. Februar 2019 (SRSZ 140.700).

Bezirkskanzlei Höfe
Rebhaldenstrasse 15
8807 Freienbach
044 786 73 20 / bezirkskanzlei@hoefe.ch / www.hoefe.ch

BEZIRK HÖFE

SACHVORLAGE

VERKAUF STOCKWERKEIGENTUM RATHAUS I, ROOSSTRASSE 3, 8832 WOLLERAU

ABSTIMMUNG VOM 8. MÄRZ 2026

Ausgangslage

Im Jahre 1973 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Wollerau beschlossen, dem Bezirk Höfe Bauland zur Errichtung eines Verwaltungsgebäudes zu schenken. Damit der Bezirk das Gebäude realisieren konnte, war er auf den Erwerb angrenzender Baulandreserven von Privaten angewiesen. Im Sinne eines Gegengeschäfts erhielten diese die Attikawohnung des Rathauses I. Darin begründen sich die heute bestehende Aufteilung in zwei Stockwerkeinheiten (STWE Nr. S5167 Bezirk Höfe und STWE Nr. S5168 private Eigentümerschaft) sowie ein Vorkaufsrecht des Bezirks Höfe an der Dachwohnung. Die Errichtung des Verwaltungsgebäudes war damals die einzige Bedingung der Gemeinde Wollerau für die Schenkung. Daher ist der Bezirk Höfe heute in Bezug auf seine Eigentumsanteile am Rathaus I gegenüber der Gemeinde Wollerau frei von jeglichen rechtlichen Verpflichtungen.

Seit dem Bezug der neuen Verwaltungsgebäude in Freienbach im Juli 2024 hat der Bezirk für das Rathaus I keine Verwendung mehr. Aufgrund der ursprünglichen Schenkung durch die Gemeinde, bot der Bezirksrat seine Anteile zunächst der Gemeinde Wollerau zum Kauf an.

Die Gemeinde Wollerau war interessiert und plante, das Rathaus I als Ganzes (inkl. Attikawohnung) zu kaufen, um es für gemeindeeigene Aufgaben nutzen zu können. Die drei involvierten Parteien – Bezirk, Private und Gemeinde – konnten sich zwar über die Kaufmodalitäten einigen, der Bezirk und die Private jedoch nicht über den Umgang mit dem Vorkaufsrecht des Bezirks für die Attikawohnung. Der vorzeitige Verzicht auf dieses Recht ist aufgrund der geltenden Rechtslage nicht zulässig. Da sich diese Differenzen nicht auflösen liessen, hat der Bezirk mit Bedauern entschieden, sich aus dem Geschäft zurückzuziehen.

Danach bot der Bezirksrat Höfe, angesichts der zunehmenden öffentlichen Besorgnis über die Wohnungsnot und den Mangel an bezahlbarem Wohnraum, seinen Miteigentumsanteil prioritär den im Bezirk Höfe ansässigen Wohnbaugenossenschaften an. Keine der angeschriebenen Wohnbaugenossenschaften hat jedoch Interesse an der Stockwerkeigentumseinheit an der Roosstrasse in Wollerau bekundet.

Abstimmungsfrage

«Wollen Sie dem Verkauf des Stockwerkeigentums Liegenschaft Nr. S5167, Roosstrasse 3, 8832 Wollerau, mittels einer freiwilligen öffentlichen Grundstückversteigerung mit einem Mindestgebot (Gantanschlag) von CHF 7’245’000.00 zustimmen?»

Beschreibung der Liegenschaft

1. Untergeschoss: 3 Doppelgaragen, 4 Archive, 1 historisches Archiv, Ausnüchterungszellen mit Vorplatz, 1 Kellerraum, 1 Luftschutzraum-Anteil, rd. 25 Aussenparkplätze
Erdgeschoss: 10 Büroräume, 3 WC, 1Putzraum
1. Obergeschoss: 11 Büroräume, 1 WC, 1 WC mit Pissoir, Putzraum mit WC
2. Obergeschoss: 1 Gerichtssaal, 10 Büroräume, 3 WC, 1 Duschraum, 2 Untersuchungszellen, 1 Vorplatz mit Dusche

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Kernzone von Wollerau auf 1’803 m² Land. Es handelt sich um ein Gewerbegebäude im Stockwerkeigentum mit hauptsächlich Büronutzung. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, Bushaltestelle und SOB-Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine komfortable Parkplatzsituation mit 25 Aussenparkplätzen und drei Garagenplätzen ist vorhanden.

Marktwert

Eine vom Bezirk im Januar 2023 in Auftrag gegebene Verkehrswertschätzung weist einen Verkehrswert von CHF 7’245’000.00 für die Stockwerkeigentumseinheit des Bezirks Höfe aus. Dieser Verkehrswert ist auch in der Bilanz des Bezirks Höfe verbucht.

Pflicht des Bezirksrats

Grundstücke sind grundsätzlich zum Verkehrswert zu veräussern. Eine Abweichung nach unten wäre mit einer pflichtgemässen Haushaltsführung und letztlich auch mit der Rechtsgleichheit und Sparsamkeit nicht zu vereinbaren.

Verkaufsmodalitäten

Beim Verkauf einer Liegenschaft der öffentlichen Hand ist neben der Erzielung eines möglichst hohen Erlöses auch der Transparenz des Verfahrens hohe Beachtung zu schenken. Eine freiwillige öffentliche Grundstückversteigerung wird diesen beiden Aspekten auf optimale Weise gerecht.

Volk entscheidet über Verkauf

Verkäufe von Liegenschaften der öffentlichen Hand unterliegen der Urnenabstimmung – die Stimmberechtigten des Bezirks Höfe entscheiden über den Verkauf.

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

Was passiert bei einem Nein?

Sollten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger das Sachgeschäft ablehnen oder bei der freiwilligen öffentlichen Grundstückversteigerung kein Käufer oder keine Käuferin das Mindestgebot erfüllen, verbleibt die Liegenschaft im Eigentum des Bezirks Höfe. Eine Sanierung (Büronutzung) würde rund CHF 8 bis 10 Mio. kosten.

Zeitplan

Der Bezirk Höfe als Verkäufer strebt eine zeitnahe Umsetzung des Verkaufsgeschäfts an. Ein langes Zuwarten verursacht unnötige Kosten. Die Liegenschaft kann einer anderen Nutzung zugeführt werden.

8. März 2026: Abstimmung
Anschliessend: öffentliche Versteigerung, Termin noch offen