

Beschluss Nr. 640/2022

Schwyz, 23. August 2022 / ju

Versandt am: 30. August 2022

Kaufvertrag zum Erwerb der Liegenschaft GS 358 Wangen vom Missionsverein von der Heiligen Familie

Genehmigung

1. Ausgangslage

Für den Kanton bietet sich die Möglichkeit, das Grundstück GS 358 Wangen (Patres-Haus), welches in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kantonsschule Ausserschwyz (KSA) Nuolen liegt, zum Preis von 5.25 Mio. Franken käuflich zu erwerben.

Im Rahmen eines Aussprachepapiers hat der Regierungsrat am 9. November 2021 den Grundsatzentscheid gefällt, das Kaufangebot vertieft zu prüfen bzw. die Liegenschaft zugunsten des Finanzvermögens als strategische Landreserve – sofern der Erwerb zu einem marktüblichen Preis möglich ist – käuflich zu erwerben. Gleichzeitig wurde das Baudepartement beauftragt, entsprechende Kaufverhandlungen aufzunehmen mit dem Ziel, das Geschäft im Jahr 2022 abzuschliessen. Mit dem Erwerb wird der kantonalen Immobilien- resp. Eigentumsstrategie weitere Nachachtung geschenkt.

2. Erwägungen

2.1 Liegenschaftsbeschrieb

Das Patres-Haus bei der KSA Nuolen wurde 1808 als Wohnhaus und Hotel für die örtliche Badeanlage erstellt und in den folgenden Jahrzehnten von unterschiedlichen Besitzern als solches betrieben. 1934 ging die Liegenschaft ins Eigentum der Kongregation «Missionare von der Heiligen Familie» über und wurde von einem Badehotel zu einer apostolischen Missionsschule, in welcher die Klostersgemeinschaft mit Sitz in Werthenstein über 40 Missionare für den Einsatz in der ganzen Welt ausbildete. In den folgenden Jahren führte die Öffnung der Schule für Mittelschüler aus der Umgebung zu einem Wachstum der Schule und einer Erweiterung mit mehreren Gebäuden. Da sich der Betrieb einer Mittelschule in dieser Grösse nicht mehr mit den Kernaufgaben der Kongregation vereinen liess, ging die Schule 1992 an den Kanton über.

Das Grundstück befindet sich in Nuolen, Gemeinde Wangen, umfasst eine Fläche von circa 2000 m² und liegt gemäss Zonenplan in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, womit der Käuferkreis eingeschränkt ist, da nur eine Nutzung für öffentliche Zwecke möglich ist. Die Zufahrt erfolgt direkt ab der Haupt-Zufahrtsstrasse oder der seitlichen Quartier-Strasse und kann somit als gut bezeichnet werden. Die Grundsubstanz des Gebäudes wie auch die Tragkonstruktion und die Gebäudehülle, der Innenausbau sowie die technischen Installationen sind unter Berücksichtigung des Alters in einem guten Zustand. Die letzte grössere Sanierung erfolgte 1977/78. Im 1. Obergeschoss wurde 1998 eine neue Küche eingebaut, 1999 erfolgte der Anbau eines neuen Wintergartens. Eine neue Heizung und neue Garagen wurden 2009 erstellt.

Das Raumprogramm sieht wie folgt aus:

Lage	Anz. 1-ZWG	Anz. 2-ZWG	Anz. 3-ZWG	Andere Räume
EG	1			Pforte, Besuchszimmer, Keller, Technik
1. OG		4		Sakristei, Kapelle, Speisesaal mit Küche
2. OG	4	1	1	Bibliothek, Aufenthaltsraum
DG		6		Fitnessraum, Sauna
Garage				
Aussen				7 Garagenplätze

2.2 Aktuelle Nutzung der Liegenschaft

Das Haupthaus beherbergt als Hauptnutzung eine kleine Anzahl von Missionaren, die in den Obergeschossen leben. Daneben befinden sich heute Küche und Mensa sowie die zentrale Heizung für die gesamte Schulanlage im Gebäude. Da die Bewohnerzahl weiterhin abnehmen wird, möchte sich die Kongregation von der Liegenschaft trennen und einen Verkauf zeitnah abwickeln.

2.3 Kaufpreis

Gemäss Richtlinien für Immobiliengeschäfte des Kantons Schwyz wird der Erwerbspreis ganzer Grundstücke beziehungsweise Parzellen auf der Grundlage des aktuellen Marktwerts festgelegt. Der Verkehrswert des Grundstücks beträgt gemäss der Immobilienbewertung der Rieben Partner Immobilien AG vom 27. August 2021 5.5 Mio. Franken, der Sach- bzw. Substanzwert beträgt 6.5 Mio. Franken.

Im Zuge der Verkaufsverhandlungen konnten sich die Parteien auf einen Kaufpreis in Höhe von 5.25 Mio. Franken einigen. Gleichzeitig hat die Verkäuferschaft den Wunsch geäussert, die Liegenschaft weiterhin, das heisst bis voraussichtlich 2024, zu nutzen und dem Kanton dementsprechend Mietzins zu entrichten. Eine Vermietung ist aus Sicht des Kantons durchaus möglich bzw. gar wünschenswert, weil ein möglicher Bedarf an den Räumlichkeiten oder Teilen davon aus Sicht des Kantons nicht vor 2026 gegeben ist.

Folgende Gründe sprechen dafür, die Liegenschaft zum ausgehandelten Kaufpreis zu erwerben:

- strategische Landreserve an bevorzugter Lage;
- Sicherheit und Optionen bei der Planung, Entwicklung und Erweiterung der KSA Nuolen;
- (Mit-)Gestaltungsmöglichkeit für das denkmalgeschützte Objekt;
- zeitlich befristete Mietzinseinnahmen von jährlich Fr. [REDACTED].

2.4 Kurz- und mittelfristige Liegenschaftskosten

Gemäss Zustandsanalyse der MGA AG vom 6. April 2022 kann das Gebäude mit der heutigen Nutzung noch einige Jahre ohne wesentliche Investitionen weiterbetrieben werden. Sanierungsmassnahmen können im Zuge einer neuen Nutzung der Liegenschaft erfolgen.

Zusammenstellung der empfohlenen Instandsetzungsarbeiten über Fr. 20 000.--:

BKP	Beschreibung	5 Jahre	5 bis 10 Jahre
227.1	Äussere Malerarbeiten	Fr. 40 000.--	
232	Starkstrominstallationen (Mangel nach Vollzug Kauf beheben)	Fr. 43 000.--	
243	Wärmeverteilung		Fr. 50 000.--
253	Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate	Fr. 80 000.--	
254	Sanitärleitungen (Kalt- u. Warmwasser)	Fr. 20 000.--	
282	Wandbeläge, Wandverkleidungen	Fr. 95 000.--	
283	Deckenverkleidungen	Fr. 38 000.--	
	Total	Fr. 316 000.--	Fr. 50 000.--

Um die bestehenden Sicherheitsrisiken im Bereich Fehlerstromschutz (Fr. 43 000.--) und Absturzsicherheit (Fr. 8000.--) zu beheben, werden die notwendigen Arbeiten so bald als möglich ausgeführt. Mit der Ausführung der weiteren Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten gemäss obiger Zusammenstellung, die bei der Kaufpreisgestaltung bereits berücksichtigt wurden, kann zugewartet werden, bis die zukünftige Nutzung der Liegenschaft definiert ist.

2.5 Mietvertrag

Mit der Verkäuferschaft bzw. dem Missionshaus Werthenstein wird ein Mietvertrag über das Haupthaus inkl. Wintergarten abgeschlossen. Die Miete bzw. die Mietzinszahlungspflicht beginnt per Datum der öffentlichen Beurkundung und wird auf eine feste Dauer bis 30. Juli 2025 abgeschlossen. Während der festen Vertragsdauer kann das Mietverhältnis vom Mieter unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf jedes Monatsende, ausser Dezember, gekündigt werden. Der jährliche Nettomietzins beträgt Fr. [REDACTED].

2.6 Zukünftige Nutzung im Zusammenhang mit der Sanierung der KSA Nuolen

Die Standortanalyse im Zusammenhang mit der Vorbereitung des aktuell laufenden Projektwettbewerbs «Sanierung und Teilneubau Kantonsschule Ausserschwyz Nuolen» zeigte, dass das Patres-Haus für den Schulstandort von zentraler Bedeutung ist. Obwohl sich das Gebäude für die Umsetzung von modernen Schulräumen nicht eignet (Raumhöhen, betriebliche und sicherheitstechnische Anforderungen), ergeben sich durch den Kauf des Patres-Hauses bessere Möglichkeiten für die Anordnung von Neubauten. Zudem ist eine weiterhin öffentliche, der Allgemeinheit dienende Nutzung des Patres-Hauses ein zentrales Anliegen der Verkäuferschaft. Aufgrund der räumlich engen Verbindung zwischen Schule und Patres-Haus wäre eine (unkoordinierte) private Nutzung durch Dritte nachteilig und wäre auch nicht im Interesse des Kantons als Betreiber der Schule. In diesem öffentlich wichtigen Umfeld und in seiner wichtigen Bedeutung für das Schularéal kommt der Liegenschaft des Patres-Hauses somit eine grosse Bedeutung zu.

Hinsichtlich der zukünftigen Nutzung des Gebäudes ist angedacht, dass das Erdgeschoss als öffentlicher Bereich, z. B. in Form einer Bibliothek, Cafeteria oder von Mehrzweckräumen, sowohl

der Schule als auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden kann, woraus auch ein aktiver Beitrag zur Ortsentwicklung resultiert. Für die Obergeschosse bestehen erste Interessenbekundungen der Gemeinde sowie Genossame Wangen, welche sich dort eine Kindertagesstätte, einfache Beherbergungsmöglichkeiten für Pilger und Besucher oder Alterswohnungen vorstellen könnten.

3. Zuständigkeit

Gemäss § 49 Abs. 2 Bst. a des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt vom 20. November 2013 (FHG, SRSZ 144.110) liegt es in der Kompetenz des Regierungsrates, Grundstücke im Finanzvermögen zu erwerben.

Die Liegenschaft wird zum Kaufpreis ins Finanzvermögen aufgenommen. Gemäss § 44 der Verordnung über den kantonalen Finanzhaushalt vom 9. Dezember 2015 (FHV, SRSZ 144.11) wird der Buchwert periodisch überprüft und allenfalls dem Verkehrswert angepasst.

Bei einer späteren (teilweisen) Verwendung der Liegenschaft in Zusammenhang mit der Entwicklung des Areals «Kantonsschule Nuolen» im Sinne einer öffentlichen Aufgabenerfüllung wird die Liegenschaft dem Verwaltungsvermögen zuzuführen sein.

4. Mitbericht

Das Hochbauamt hat das Finanzdepartement zur Stellungnahme zum Liegenschaftserwerb eingeladen. Das Finanzdepartement verzichtet auf die Erstellung eines Mitberichts.

Beschluss des Regierungsrates

1. Der Kaufvertrag mit dem Missionsverein von der Hl. Familie mit Sitz in Werthenstein LU, Nuolen, wird genehmigt.
2. Das Hochbauamt wird ermächtigt, den Kaufvertrag mit dem Missionsverein von der Hl. Familie mit Sitz in Werthenstein LU zu unterzeichnen.
3. Das Notariat und Grundbuchamt March wird um Beurkundung des Kaufvertrages, inklusive grundbuchlichem Vollzug, ersucht.
4. Zustellung: Notariat und Grundbuchamt March, Bahnhofplatz 3, 8853 Lachen.
5. Zustellung elektronisch: Amt für Finanzen; Finanzkontrolle; Hochbauamt.

Im Namen des Regierungsrates:

Dr. Mathias E. Brun
Staatsschreiber

