



## Stellungnahme der SVP Gemeinde Schwyz

### zum

## Entwurf Kompetenzreglement ZHA Seewen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,  
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte,

Besten Dank für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Entwurf des Kompetenz Reglements Zeughausareal.

Zur Einleitung möchte die SVP Gemeinde Schwyz folgende Punkte festhalten:

- Anlässlich der Orientierung vom 21. Februar 2024 haben wir erkannt, dass sich der Gemeinderat eine maximale Handlungsfreiheit in Sachen ZHA Seewen wünscht, um zeitgerecht gegenüber den Erwartungen der möglichen Unterbaurechtnehmer auftreten zu können. Hauptgrund ist also der **Zeitgewinn** gegenüber dem aktuellen GOG und den offiziellen Verantwortlichkeiten bezüglich Budget, Rechnung und **Entscheidungsberechtigung**.
- Im GOG sind die Rechte und Pflichten des Bürgers und des Gemeinderates geregelt. Mit dem Komp Regl ZHA will man diese Rechte dem Gemeinderat übertragen. Das hat vielfältige Konsequenzen.
- Es fehlt der zeitliche Rahmen für das Komp Regl ZHA. Uns stellt sich die Frage, ob dieses Reglement generell bis zum Ende der 90 Jahre dauernden Laufzeit oder nur für die Realisierungsphase gültig ist?
- Wir sehen uns in der Vermittlerrolle zwischen dem Bürger als Souverän und den Interessen sowie den Überlegungen des Gemeinderates. Deshalb wollen wir im Konsens die beste Lösung für unsere Gemeinde finden.
- Beim Entscheid im Jahre 2017 lagen keine konkreten Zahlen vor. Heute erkennt man, dass es um mittlere, zweistellige Mio Beträge geht und die Gesamtverschuldung der Gemeinde dreistellig werden wird.
- Das Kernanliegen des Reglements ist es, die Kompetenz des Souveräns welches im GOG festgehalten ist, an den Gemeinderat zu delegieren. Dies grundsätzlich und für das Projekt ZHA für immer, dh bis der Heimfall in 83 Jahren erfolgen könnte. Für uns ist eine solche Delegation von Kompetenzen nur denkbar wenn es mit einem **Vetorecht des Bürgers** verbunden ist.
- Der Faktor Zeit bei Immobiliengeschäften ist immer vorhanden. Meist wird er vom potenziellen Kunden als Druckmittel eingesetzt und ist selten gerechtfertigt. Landverkäufe sind kein Tagesgeschäft, sondern mehr eine Jahres- oder sogar Jahrzehnte Angelegenheit. Darum sehen wir die Begründung der Kompetenzdelegation an den Gemeinderat nicht. Wir sehen nicht ein, warum die Gemeindeversammlung über einen entsprechenden Kauf nicht zeitgerecht und abschliessend entscheiden kann. Zudem wäre man nicht solidarisch mit anderen Gemeinden und dem geltenden GOG.

- Die Gemeinde Schwyz ist seit dem Jahr 2017 als Baurechtnehmer in die Funktion eines Immobilienentwicklers geraten. Dies im positiven Sinne, um die brachliegende Fläche einer weiteren Nutzung zuzuführen. Andererseits nimmt die Gemeinde damit Risiken auf sich, welche im Normalfall nicht zu tragen wären, wenn zB eine unbebaute Fläche Land einer Industriezone zugeführt würde (Bsp. zusätzliche Fläche Land im Grossried).
- Wir vertreten die Meinung, dass es nicht primär die Aufgabe der Gemeinde ist, das ZHA als Immobilien-Vermittler zu bearbeiten. Dazu kommt, dass dieses Projekt erhebliche finanzielle Risiken birgt. Aufwand und Ertrag sollten sich die Waage halten. Das Projekt ZHA kann dies nur über eine sehr lange Dauer von Jahrzehnten leisten. Die Eckdaten für eine solche Abschätzung der Erträge fehlen, resp. sind nicht öffentlich bekannt.

Unsere Stellungnahme im Einzelnen:

### **Analyse / Prinzipielle Ablehnung des Kompetenzreglement**

Für das Projekt ZHA sollen alle Handänderungen von Baurechten ohne Zeitdruck erfolgen und endgültige Entscheide betr. potenziellen Unterbaurechtern müssen durch die Gemeindeversammlung getroffen werden. Eine Delegation an den Gemeinderat wird nicht befürwortet.

Sämtliche Prozesse und Abläufe müssen innerhalb der geltenden Gesetze und gültigen Organisationen ohne zusätzliche Kompetenzen oder Ausnahmen abgewickelt werden.

Begründung:

Die Delegation der Bürgerrechte an den Gemeinderat ist mit dem Zeitdruck resp. Zeitgewinn bei der Handänderung begründet. Dieser Zeitdruck ist kein Argument. Liegenschaftshandel ist kein Tagesgeschäft. Liegenschaften in den Dimensionen einer Industriebaute sind mindestens ein Jahresgeschäft. Die finanziellen Konsequenzen des Liegenschaftshandels liegen unbestritten bei den Steuerzahlern. Darum dürfen Rechte und Pflichten nicht getrennt werden.

**Falls sich die SVP Gemeinde Schwyz mit der Ablehnung des Komp Regl ZHA in der Minderheit befinden würde, stellen wir folgende Anträge für Anpassungen und Präzisierungen im Komp Regl ZHA:**

(Textanpassungen sind unterstrichen)

Das Stimmvolk der Gemeinde Schwyz  
beschliesst:

Art. 1 Zweck

<sup>1</sup> Das Kompetenzreglement Zeughausareal (Komp Regl ZHA) bezweckt das Bürgerrecht gemäss Para 12 lit. d des Gesetzes über die Organisation der Gemeinden und Bezirke (Gemeindeorganisationsgesetz, GOG SRSZ 152.100, 1.2.2019) vom 25. Oktober 2017, an den Gemeinderat Schwyz zu übertragen. Darin enthalten sind die Festlegung der Rahmenbedingungen für die langfristige und nachhaltige Entwicklung, die Überlassung sowie die Bewirtschaftung des Zeughausareals Seewen Schwyz (Baurechtsgrundstück Nr D50005 auf KTN 577, Schwyz).

(Es wird explizit darauf hingewiesen, dass Para 12 lit b des GOG gestrichen werden muss.)

<sup>3</sup> Für die Überlassung von Landflächen an Dritte, primär im Unterbaurecht, besteht für den Gemeindebürger ein Beschwerderecht. Die Beschwerden müssen schriftlich und begründet innert der Frist von 20 Tagen gemäss Amtsblatt an die Gemeindekanzlei gerichtet werden. Die Beschwerde bewirkt, dass das entsprechende Geschäft der nächsten Gemeindeversammlung vorgelegt werden muss.

<sup>4</sup> Dieses Komp Regl ZHA ist unbefristet, bis zu dessen Widerruf gültig.

## Art. 2 Grundlagen

Das Komp Regl ZHA richtet sich nach den Vorgaben der bestehenden Grundlagen und Planungsinstrumente, so insbesondere nach:

- a) dem Gesetz über die Organisation der Gemeinden und Bezirke (Gemeindeorganisationsgesetz, GOG SRSZ 152.100, 1.2.2019) vom 25. Oktober 2017,
- b) der Vereinbarung zur Arealentwicklung „Zeughaus Seewen-Schwyz“ mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 27. Februar 2017,
- c) dem Baurechtsvertrag mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 6. April 2017,
- d) dem Kantonalen Nutzungsplan (KNP) vom 25. September 2020 (Inkrafttreten),
- e) der Leitplanung Entwicklung Zeughausareal Seewen-Schwyz vom 16. August 2021,
- f) dem Gestaltungsplan „Zeughausareal Seewen-Schwyz“ vom 27. März 2023 (= „Gestaltungsplan“),  
der Raumplanungs- und Baugesetzgebung samt Ausführungserlassen, insbesondere Sonderbauvorschriften (SBV)

## Art. 6 Voraussetzungen

<sup>3</sup> Werden die vorstehenden Voraussetzungen von einem Interessenten erfüllt, kann der Gemeinderat ein Bieterverfahren über den Baurechtszins durchführen. Dabei sind folgende Prioritäten zur Bestimmung des Zuschlages im Kontext mit dem Preisangebot zu berücksichtigen:

- a) Unbefristete oder sehr lange Baurechtsdauer
- b) Primär Schaffung von Arbeitsplätzen mit direkter produktiver, vor indirekter Wertschöpfung
- c) Keine Konkurrenzierung von lokalen Gewerbebetrieben oder Unternehmen
- d) Primär hohe lokale, dann regionale, kantonale, nationale, europäische oder globale Tätigkeit
- e) Primär Industrie- dann Gewerbe, dann Dienstleistungstätigkeit
- f) Keine Lager- oder Umschlagplätze
- g) Ressourcenschonende Tätigkeit oder Verarbeitung von regionalen Ressourcen zB Holz
- h) Geringer Warenumsatz
- i) Einheimische dürfen im Preis bevorzugt werden

<sup>4</sup> Nebst der Gewährung von Zwischennutzungen, etwa durch Miete, Pacht oder Gebrauchsleihe, sowie der Überlassung von Landflächen an Dritte im Unterbaurecht, sind keine anderen Rechtsgeschäfte zur Übertragung von Landflächen zugelassen.

### **Fazit:**

Die SVP Gemeinde Schwyz anerkennt die vom Gemeinderat formulierten Herausforderungen. Trotzdem lehnt sie das Komp Regl ZHA grundsätzlich ab. Die Begründung Zeitgewinn ist nicht stichhaltig. Die Bürgerrechte dürfen nicht delegiert werden, damit Rechte und Pflichten für den Bürger im Einklang stehen.

Falls sich die SVP Gemeinde Schwyz mit der Ablehnung des Komp Regl ZHA in der Minderheit befinden würde, fordert sie, dass für das Komp Regl ZHA die geschilderten Vorbehalte, Risiken, Anpassungen und Präzisierungen entsprechend berücksichtigt werden.

**Das Veto- resp Beschwerderecht muss zwingend im Reglement verankert werden.**

Wir danken dem Gemeinderat für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

### **SVP Gemeinde Schwyz**

Präsident



René KRAUER

Sekretär



Fredy PRACHOINIG