

---

## Kommunale Abstimmungen vom **9. Juni 2024**

---

### Erläuterungen

gemäss § 14 des Gemeindeorganisationsgesetzes des Kantons Schwyz  
(GOG, SRSZ 152.100)

- 
1. Baukredit Kindergarten Schübelbach inkl. Mehrzweckraum
  2. Einräumung Baurecht zuhanden Schwingklub March-Höfe beim Kindergarten, Grünhaldenstrasse 10, Schübelbach
  3. Einräumung Baurecht Liegenschaft Hofweidstrasse 13, genannt «Büel», Schübelbach
  4. Teilzonenplan Gemeinschaftsunterkünfte
-

---

## 1. Baukredit Kindergarten Schübelbach inkl. Mehrzweckraum

---

### Warum?

- Die Kindergärten in den Dörfern sollen bestehen bleiben. Deshalb und weil in den letzten Jahren die Zahl der Kinder im Dorf Schübelbach markant angestiegen ist, plant der Gemeinderat die Erweiterung des bisherigen Kindergartens im Dorf Schübelbach zu einem Zweifachkindergarten.
- Das Bildungsdepartement des Kantons Schwyz erachtet diese Erweiterung als dringend nötig, damit die zu grosse Anzahl an Kindern pro Klasse gesenkt werden kann.
- Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden ist zudem eine Aufstockung mit einem Mehrzweckraum geplant. Aus finanziellen Gründen ist eine gleichzeitige Erstellung sinnvoll, zumal der Bedarf bereits heute ausgewiesen ist.

### Bauprojekt

#### *Situierung*

Eine Aufstockung des bestehenden Kindergartens ist statisch nicht möglich. Dagegen entspricht die Platzierung des Gebäudes östlich des bestehenden Kindergartens der ursprünglich angedachten Option. Der direkte Anschluss an den Bestand erlaubt eine Verbindung mit den bereits bestehenden Räumen und dadurch auch deren gemeinsame Nutzung. Die Ebenerdigkeit ermöglicht einen direkten Ausgang in die Aussen- und Freizeitanlage, was gerade bei Kindergärten von hoher Bedeutung ist.

#### *Freianlage*

Die Freifläche vor dem Kindergarten soll die Bedürfnisse des Kindergartens und der Freizeit miteinander verbinden und eine möglichst vielseitige Nutzung erlauben. Die Freifläche beim Kindergarten erhält seine eigene pädagogische Funktion, wird spezifisch auf den Unterricht abgestimmt und ist als geschützter Pausenbereich für die Kindergarten-Kinder definiert, der auch von den Lehrpersonen stets überblickt werden kann. Er fügt sich in einen zentralen öffentlichen Raum für Spiel- und Freizeitaktivitäten der Bevölkerung ein. Verschiedene Spielgeräte und Sitzplätze sollen die Möglichkeit zur sozialen Interaktion und kreativen Entfaltung der Kinder bieten.

#### *Gebäude und Grundrisse*

Der neue Kindergarten orientiert sich am bisherigen Bau. Optisch übernimmt er dasselbe äussere Erscheinungsbild und er wird in derselben einheitlichen Holzelementbauweise konstruiert. Damit ein möglichst harmonisches Ganzes erreicht wird, erhält das Obergeschoss dieselbe Holzfassade und ein Flachdach.

#### *Erdgeschoss*

Der grosszügige Hauptraum ist gegen Osten gerichtet. Im Anschluss daran ist ein Gruppenraum geplant. Dieser ist als Verbindungsstück direkt dem Gruppenraum des bestehenden Kindergartens angefügt. Die beiden Gruppenräume können zusammen oder separat benutzt werden. Beide Räume haben einen direkten Bezug zum Vorplatz, was einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Aussenbereich ermöglicht.

#### *Obergeschoss*

Der Mehrzwecksaal verfügt über einen zweckdienlichen Grundriss, der möglichst flexibel genutzt werden kann. Damit können Nutzungsformen, für welche von der Gemeinde zurzeit auswärts Räumlichkeiten gemietet werden müssen, in die eigenen Liegenschaften zurückgeholt werden. Weiter wären Raumrochaden innerhalb der Verwaltung möglich, die bei Sanierungen notwendig werden. Die zentrale Lage und die Nähe zum Gemeindehaus erweisen sich als ideal.

## Kosten Erweiterungsbau Kindergarten Erdgeschoss

BKP	Baukostenplan	Kosten inkl. MwSt.
0	Grundstück	keine Kosten
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF 21'440.–
2	Gebäude	CHF 1'272'060.–
3	Betriebseinrichtungen	keine Kosten
4	Umgebung	CHF 120'000.–
5	Baunebenkosten	CHF 26'500.–
9	Ausstattung	CHF 50'000.–
<b>voraussichtliche Gesamtkosten (+/- 20 %)</b> gemäss Baukostenindex vom Dezember 2023 inkl. MwSt. von 8,1 %		<b>CHF 1'490'000.–</b>
kantonale Baubeiträge (Schätzung)		- CHF 130'000.–
<b>Nettokosten</b>		<b>CHF 1'360'000.–</b>

### Kantonsbeitrag

Der Kanton hat dem Gesuch um Zusicherung von Baubeiträgen in der Phase 1 (Projektanmeldung) zugestimmt. Die Beitragshöhe steht zurzeit noch nicht fest. Es wird von einem Betrag von rund CHF 130'000.– ausgegangen. **Der Kanton spricht im Jahr 2024 letztmalig Beiträge an Schulbauten.**

## Kosten Mehrzweckraum Disponibel 1. Obergeschoss

BKP	Baukostenplan	Kosten inkl. MwSt.
0	Grundstück	keine Kosten
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF 7'040.–
2	Gebäude	CHF 686'460.–
3	Betriebseinrichtungen	keine Kosten
4	Umgebung	keine Kosten
5	Baunebenkosten	CHF 15'400.–
9	Ausstattung	keine Kosten
<b>voraussichtliche Gesamtkosten (+/- 20 %)</b> gemäss Baukostenindex vom Dezember 2023 inkl. MwSt. von 8,1 %		<b>CHF 709'000.–</b>

### Baurecht zuhanden des Schwingklubs March-Höfe

Die Gewährung des Baurechts zuhanden des Schwingklubs March-Höfe für den Schwingkeller im Untergeschoss ist nicht Bestandteil dieses Sachgeschäfts, sondern wird separat zur Abstimmung vorgelegt (siehe nachfolgendes Sachgeschäft). Das vorliegende Bauprojekt «Erweiterung Kindergarten Schübelbach Dorf» wird bei Annahme auf jeden Fall ausgeführt, unabhängig von der Annahme der Baurechtsvergabe für das Untergeschoss.

### Finanzierung

Für das Bauprojekt «Erweiterung Kindergarten Schübelbach Dorf» ist in der Investitionsrechnung 2024 ein Betrag von CHF 375'000.– und im Finanzplan 2025 ein Betrag von CHF 425'000.– eingestellt. Diese Beträge beruhen auf einer rudimentären Grobkosten-schätzung. Die nötigen Sanitärräume und der Gruppenraum waren darin nicht enthalten. Zusätzlich ist im Finanzplan 2025 ein einmaliger Kantonsbeitrag in der Höhe von CHF 130'000.– eingestellt.

<b>BKP Baukostenplan</b>	<b>Kosten inkl. MwSt.</b>
Abschreibung (4 % der Investitionskosten)	CHF 82'800.–
Verzinsung (sofern fremdfinanziert 2 %)	CHF 41'400.–
Reinigungsaufwand	CHF 10'000.–
Betriebs- und Verbrauchsmaterial	CHF 1'000.–
Ver- und Entsorgung	CHF 3'000.–
Unterhaltsarbeiten	CHF 8'000.–
<b>Total Unterhalt und Betrieb</b>	<b>CHF 146'200.–</b>

## Termine

Urnenabstimmung	9. Juni 2024
Baubewilligungsverfahren	Sommer 2024
Baubeginn	Herbst 2024
Inbetriebnahme und Bezug	Herbst 2025

## Empfehlung des Gemeinderates

Der heute bestehende Kindergarten Schübelbach Dorf hat zu wenig Kapazität, weshalb er erweitert und zu einem Zweifachkindergarten ausgebaut werden muss. Der Bau soll aus einem Kindergarten im Untergeschoss und einem Mehrzwecksaal im Obergeschoss bestehen, wodurch der Platz optimal ausgenutzt und ein zusätzlicher Mehrwert für die Gemeinde geschaffen wird. Das Bauprojekt bringt die notwendige Ergänzung zum bestehenden Kindergarten und ist ein echter Mehrwert für die Kinder. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten deshalb, der Ausgabenbewilligung zuzustimmen.

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie der Ausgabenbewilligung für die Erweiterung des Kindergartens Schübelbach Dorf inkl. Erstellung eines Mehrzweckraumes im Kostenrahmen von CHF 2'200'000.– zustimmen?

- 
2. Einräumung Baurecht zuhanden Schwingklub March-Höfe beim Kindergarten, Grünhaldenstrasse 10, Schübelbach
- 

## Warum?

- Der Schwingklub March-Höfe trainiert seit Jahrzehnten im Keller des Schulhauses Stockberg 2 in Siebnen. Dieser entspricht jedoch nicht mehr den Anforderungen und hat zudem nicht mehr genügend Platz für die grosse Anzahl Jungschwinger. Ein Ausbau an diesem Ort ist aufgrund der alten Infrastruktur nicht sinnvoll, zumal die Liegenschaft Stockberg 2 gemäss Liegenschaftstrategie 2040 bei der Erneuerung des Areals nicht länger betrieben werden soll.
- Ohne auch nur einen Quadratmeter öffentliches Land zu vergeben, werden bei diesem Projekt die vorhandene Landfläche bestmöglich ausgenutzt, die Kosten von rund CHF 80'000.– bis CHF 100'000.– für die Erstellung eines Fundaments eingespart und das Vereinswesen, die Jugend und der Sport unterstützt. Mehr Win-Win geht nicht.

## Eckwerte Baurechtsvertrag

Es gibt verschiedene Möglichkeiten der Rechtsverhältnisse, wie die Baute zwischen Gemeinde und Schwingklub realisiert werden kann. Nach eingehender Prüfung und juristischer Beratung ist für beide Parteien die Variante des Baurechtsvertrags der einzig mögliche Weg.

Der Baurechtsvertrag mit dem Schwingklub March-Höfe wird im Rahmen des Sachgeschäfts mit den vorliegenden Eckwerten definiert:

#### *Aufnahme ins Grundbuch*

- Der Schwingkeller wird im Sinne von Art. 779 Abs. 3 ZGB als selbständiges und dauerndes Recht als Grundstück im Sinne von Art. 655 Ziff. 2 ZGB in das Grundbuch aufgenommen (eigenes Grundbuchblatt).

#### *Dauer*

- 50 Jahre

#### *Umfang und Zweckbestimmung*

- Der Bauberechtigte hat das Recht, auf der Bauparzelle unter Beachtung der jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen Bauten und Anlagen zu erstellen und beizubehalten.
- Das Grundstück ist als Schwingkeller zu nutzen. Darüber hinaus sind auch vereinsinterne Veranstaltungen wie z.B. ein Gönnerapéro für Partner, das Abhalten von Vorstandssitzungen (ohne Schwingtraining), Grillabende für die Schwinger und Kampfrichter etc. erlaubt.
- Der Schwingklub kann den Keller dem Jodelklub zu Übungszwecken zur Verfügung stellen.
- Eine andere Nutzung ist unzulässig; eine dauerhafte Nutzungsänderung und/oder eine kommerzielle Nutzung sind durch die Grundeigentümerin zu bewilligen.
- Die darüber liegenden Bauten und Anlagen der Grundeigentümerin sind davon ausgenommen.

#### *Baurechtszins*

- CHF 500.– / Jahr, indiziert gemäss Landesindex der Konsumentenpreise

#### *Übertragbarkeit*

- nur mit schriftlicher Zustimmung der Grundeigentümerin
- Verweigerung der Zustimmung nur bei wichtigen Gründen und wenn der Erwerber nicht vorbehaltlos erklärt, sämtliche Bestimmungen des Baurechtsvertrages vollumfänglich als rechtsverbindlich anzuerkennen.

#### *Vorkaufsrecht*

- gesetzliches Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin

#### *Ordentlicher Heimfall*

- Die Grundeigentümerin kann die heimfallenden Bauwerke gegen eine Entschädigung von 60 % des dannzumaligen Verkehrswertes exklusiv Bodenwert übernehmen. Der Verkehrswert wird zwischen den Parteien einvernehmlich festgelegt. Falls sich die Parteien nicht einigen können, wird der Verkehrswert durch die kantonale Schätzungskommission für Enteignungen festgelegt.

#### *Vorzeitiger Heimfall*

- Eine unbewilligte Nutzungsänderung stellt Grund für vorzeitigen Heimfall dar.
- sonst analoge Anwendung der Regelungen für den ordentlichen Heimfall
- Bei der Berechnung der Entschädigung ist das schuldhafte Verhalten des Bauberechtigten als Herabsetzungsgrund zu berücksichtigen.

#### *Unterhaltungspflicht*

- Der Bauberechtigte ist verpflichtet, die Baute ordnungsgemäss zu unterhalten und angemessen zu versichern.

### Haftung

- Der Bauberechtigte hat alle aus dem Eigentum an Gebäuden und Anlagen sich ergebenden privatrechtlichen Verpflichtungen (auch während der Bauzeit, insbesondere aus Art. 684 ZGB sowie aus Art. 58 OR) zu tragen. Zur Deckung der Haftung hat er sich entsprechend auf eigene Kosten zu versichern.

Die Festsetzung der weiteren Vertragsbedingungen obliegt dem Gemeinderat.

### Abhängigkeit Baurecht von der Erweiterung Kindergarten

Die Gewährung des Baurechts ist abhängig von der Zustimmung zum Erweiterungsbau Kindergarten Schübelbach Dorf (siehe vorhergehendes Sachgeschäft). Sollten die Stimmberechtigten dem Bauprojekt «Erweiterung Kindergarten Schübelbach Dorf» nicht zustimmen, wird auch kein Baurecht für den Schwingkeller erteilt. Ebenso muss der Schwingkeller zwingend zeitgleich mit dem Kindergarten gebaut werden.

### Finanzierung

Die Finanzierung des Schwingkellers ist Sache des Schwingklubs March-Höfe. Dieser plant und erstellt den Schwingkeller auf eigene Kosten.

### Termine

Urnenabstimmung	9. Juni 2024
Baubewilligungsverfahren	Sommer 2024
Baubeginn	Herbst 2024
Inbetriebnahme und Bezug	Herbst 2025

### Empfehlung des Gemeinderates

Der Schwingsport erfreut sich in der Schweiz grosser Beliebtheit und hat einen sehr hohen Stellenwert in unserer Gesellschaft. Der Gemeinderat begrüsst daher das Anliegen des Schwingklubs March-Höfe, auf eigene Kosten einen Schwingkeller im Unterschoss des Erweiterungsbaus Kindergarten Schübelbach zu erstellen. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten deshalb, dem Schwingklub March-Höfe ein Baurecht mit den genannten Eckwerten einzuräumen.

### Abstimmungsfrage

Wollen Sie dem Schwingklub March-Höfe auf der Liegenschaft Nr. 332, Grünhaldenstrasse 10 in Schübelbach ein Baurecht für die Erstellung eines Schwingkellers einräumen?

---

### 3. Einräumung Baurecht Liegenschaft Hofweidstrasse 13, genannt «Büel», Schübelbach

---

#### Warum?

- Der Gemeinderat möchte die Liegenschaft nicht weiter ungenutzt und somit dem voranschreitenden Zerfall überlassen. Aufgrund der Bausubstanz und der Tatsache, dass sich das «Büel» ausserhalb der Bauzone befindet, ist zeitnahes Handeln erforderlich. Andernfalls besteht die Gefahr der Verwirkung des Wiederaufbaurechts.
- Die Einräumung eines Baurechts ist nach Abwägung der jeweiligen Vor- und Nachteile die sinnvollste Lösung.
- Als Vorteile hervorzuheben sind, dass der Baurechtsvertrag nach den Vorstellungen der Gemeinde ausgestaltet werden kann, während dem der Baurechtsnehmer die Kosten und Risiken für die Sanierung oder eine Neubebauung übernimmt. Weiter handelt es sich nicht um einen Landverkauf, da nur ein befristetes Baurecht eingeräumt wird. Die Gemeinde erhält das gesetzliche Vorkaufsrecht bzw. das Objekt fällt der Gemeinde bei ordentlichem Ablauf des Baurechts – gegen Entschädigung – heim. Schliesslich werden durch den jährlichen und indexierten Baurechtszins Einnahmen generiert.

#### Ausgangslage

Die Liegenschaft «Büel» – ursprünglich bestehend aus Wohn- und Stallgebäude sowie dazugehöriger land- und forstwirtschaftlicher Fläche – befindet sich nach einem Erbgang seit September 2020 im Eigentum der Gemeinde Schübelbach. Im November 2022 erfolgte die Zerstückelung des landwirtschaftlichen Grundstücks KTN 284. Der neu abgetrennte Grundstückteil mit einer Fläche von 999 m<sup>2</sup> mit Wohnhaus sowie dem Ökonomiegebäude und der Remise wurde aus dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11) entlassen. Das landwirtschaftliche Restgrundstück KTN 284 mit einer Fläche von neu 62'863 m<sup>2</sup> bleibt dem Geltungsbereich des BGBB unterstellt und ist nicht Teil dieses Sachgeschäfts.

#### Weiteres Vorgehen

Grundsätzlich stünden verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, wie mit dem «neuen» Grundstück Nr. 2488 weiterverfahren werden kann. Der Gemeinderat hat sich nach Abwägung der jeweiligen Vor- und Nachteile dazu entschieden, dass sinnvollerweise ein Baurecht eingeräumt werden soll. Die Vergabe des neuen Grundstücks im Baurecht ist dem Souverän zur Abstimmung vorzulegen.

Das Baurecht bezieht sich auf das Grundstück Nr. 2488, Hofweidstrasse 13, Schübelbach, genannt «Büel», mit einer Fläche von total 999 m<sup>2</sup>. Im Rahmen des vorliegenden Sachgeschäfts soll der wesentliche Vertragsinhalt für den späteren Baurechtsvertrag gemäss den nachstehenden Eckwerten definiert werden. Es ist vorgesehen, die Baurechtsparzelle zu einem Mindestpreis von CHF 17.– / m<sup>2</sup> pro Jahr öffentlich auszuschreiben und Gebote einzuholen. Dieser Mindestpreis kann dann geboten oder auch überboten werden. Auf ein eigentliches Steigerungsverfahren soll aber bewusst verzichtet werden – dies in Anlehnung an die Regeln aus dem öffentlichen Beschaffungsrecht.

#### Eckwerte Baurechtsvertrag

Der wesentliche Vertragsinhalt für die Abgabe des Grundstücks Nr. 2488, Hofweidstrasse 13, Schübelbach, im Baurecht wird im Rahmen des Sachgeschäfts mit den vorliegenden Eckwerten definiert:

### *Aufnahme ins Grundbuch*

- Die Gemeinde Schübelbach räumt dem Bauberechtigten auf dem ihr gehörenden Grundstück Nr. 2488 ein selbstständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und Art. 799 ff. ZGB ein. Das Baurechtsgrundstück umfasst 999 m<sup>2</sup>.

### *Umfang und Zweckbestimmung*

- Das Baurecht beinhaltet das Recht, die auf dem Baurechtsgrundstück bestehenden Gebäude unter Beachtung der jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen fortbestehen zu lassen oder abzubauen und neu zu erstellen. Das Risiko der Überbaubarkeit liegt beim Bauberechtigten.
- Der Bauberechtigte ist berechtigt, das Baurechtsgrundstück mit den darauf befindlichen Bauten und Anlagen ganz oder teilweise an Dritte zu vermieten, zu verpachten oder darauf Stockwerkeigentum zu begründen. Die Zweckänderung bedarf der vorgängigen Zustimmung des Gemeinderates.

### *Dauer*

- Das Baurecht wird für die Dauer von mindestens 60 Jahren, höchstens aber 99 Jahren gewährt. Die konkrete Baurechtsdauer verhandelt der Gemeinderat zusammen mit dem Baurechtsnehmer.

### *Baurechtszins*

- Der Bauberechtigte verpflichtet sich, der Gemeinde Schübelbach als Entschädigung für das gewährte Baurecht einen jährlichen Baurechtszins von mindestens CHF 17.– pro / m<sup>2</sup> (mindestens rund CHF 17'000.–) zu entrichten (je nach Angebot wird sich evtl. ein höherer Baurechtszins ergeben; die CHF 17.– / m<sup>2</sup> werden als Mindestpreis in die Ausschreibung aufgenommen). Der Baurechtszins wird indexiert und ist jährlich dem Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik anzupassen. Die Zinspflicht beginnt ab Erhalt einer rechtskräftigen Baubewilligung für die Überbauung des Baugrundstücks, spätestens jedoch 18 Monate ab erfolgtem Grundbucheintrag, und zwar unabhängig davon, ob gegen das Bauprojekt des Bauberechtigten Einsprachen geführt werden.

### *Ordentlicher Heimfall*

- Nach dem Ablauf der Baurechtsdauer fallen die durch den Bauberechtigten erstellten Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 779c ZGB der Baurechtsgeberin heim. Der Bauberechtigte ist verpflichtet, die Gebäulichkeiten bis zum Ende der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten. Für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörenden Anlagen hat die Gemeinde dem Bauberechtigten eine Entschädigung von mindestens 60 %, höchstens aber 80 % des dannzumaligen Verkehrswertes (unter Abzug des Bodenwertes) zu leisten. Der konkrete Prozentsatz der Heimfallentschädigung verhandelt der Gemeinderat zusammen mit dem Baurechtsnehmer. Für den vorzeitigen Heimfall gelten die gesetzlichen Bestimmungen gemäss Art. 779f bis Art. 779h ZGB.

### *Vorkaufsrecht*

- Die Gemeinde Schübelbach hat ein Vorkaufsrecht am Baurecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB. Dem Bauberechtigten steht das Vorkaufsrecht an dem mit dem selbständigen und dauernden Baurecht belasteten Grundstück zu.

Die Festsetzung der weiteren Vertragsbedingungen obliegt dem Gemeinderat.

## Termine

Urnenabstimmung	9. Juni 2024
Start Publikation / öffentliche Ausschreibung	Ende Juni 2024
Ende Publikation / öffentliche Ausschreibung	16. August 2024
Offertöffnung und Auswertung Eingaben	Ab Ende August 2024

### Empfehlung des Gemeinderates

Die Gemeinde Schübelbach ist inzwischen seit knapp vier Jahren im Besitz der Liegenschaft und möchte insbesondere das neu gebildete Grundstück Nr. 2488 respektive die darauf befindlichen Bauten nicht weiter der voranschreitenden Zeit zum Opfer fallen lassen. Aufgrund der Bausubstanz und der Tatsache, dass sich die Liegenschaft ausserhalb der Bauzone befindet, ist zeitnahes Handeln erforderlich. Die definierten Eckwerte zum Baurechtsvertrag sind üblich, zielführend und fair sowohl für Baurechtsnehmer/in als auch Baurechtsgeberin, weshalb der Gemeinderat die Annahme dieses Sachgeschäfts empfiehlt. Bei einer Zustimmung zu den wesentlichen Vertragsbestimmungen kann der Gemeinderat das Vergabeverfahren durchführen und den Baurechtsvertrag zeitnah abschliessen. Der Gemeinderat Schübelbach ersucht die Stimmberechtigten daher, dem Sachgeschäft mit der Definition der wesentlichen Bestimmungen zum künftigen Baurechtsvertrag (Eckwerte) zuzustimmen und den Gemeinderat zu beauftragen und zu ermächtigen, die weiteren Vertragsbestimmungen festzusetzen sowie das Geschäft zu vollziehen.

### Abstimmungsfrage

Wollen Sie der Beschlussfassung über die Einräumung eines Baurechts auf der Liegenschaft Nr. 2488, Hofweidstrasse 13, genannt «Büel» in Schübelbach zustimmen?

---

## 4. Teilzonenplan Gemeinschaftsunterkünfte

---

### Warum?

- In den vergangenen Jahren musste festgestellt werden, dass vermehrt bestehende Altliegenschaften (Wohnbauten, Hotels und weitere Wohnflächen) zu Gemeinschaftsunterkünften umgenutzt wurden – insbesondere in der Kernzone von Sieben. Teilweise sind dabei Wohnräumlichkeiten entstanden, die nur unzureichend ausgestattet wurden und die hygienischen Anforderungen für die Bewohnerinnen und Bewohner oftmals nicht erfüllen.
- Der Gemeinderat will künftig derartige Umnutzungen von Altliegenschaften in Gemeinschaftsunterkünfte nicht mehr akzeptieren, wenn dabei gleichzeitig minimale wohngyienische Standards nicht eingehalten werden.
- Um dies zu unterbinden, soll eine spezielle Bestimmung ins Baureglement der Gemeinde Schübelbach aufgenommen werden, worin wohngyienische Mindestanforderungen gesetzlich konkretisiert und verankert werden.

### Ausgangslage

Als Übergangsregelung wurde bereits eine Planungszone über das gesamte Gemeindegebiet erlassen, welche diese Mindestanforderungen enthält. Die Planungszone stellt allerdings nur eine zeitlich befristete Lösung dar. Mit der vorliegenden Ergänzung des Baureglements werden die Regelungen verbindlich darin aufgenommen und dauerhaft gesichert. Die bisherige Planungszone kann damit nach Inkrafttreten des Artikels 6a wieder aufgehoben werden. Die Gemeinde Schübelbach musste in den vergangenen Jahren wiederholt akzeptieren, dass Wohnungen oder Zimmer in Altliegenschaften zu eigentlichen «Gemeinschaftsunterkünften» umfunktioniert wurden. Die Nutzungsänderungen waren teilweise mit baulichen Vorkehren verbunden, zum Beispiel mit dem Einbau von zusätzlichen Zimmern in bestehen-

de Wohnungen. Das Vorgehen von einzelnen Eigentümern von Altliegenschaften bzw. Vermietern erweist sich in baurechtlicher Hinsicht als problematisch. Die hygienischen Bedingungen für die Bewohner sind bei derartigen Umnutzungen oftmals ungenügend. So müssen Gemeinschaftsunterkünfte neben Schlafräumen mit einer der Belegung angemessenen Fläche in hinreichender Zahl, Grösse und Art etwa auch einen Aufenthaltsraum, eine Kochgelegenheit und eine entsprechende Wasch- und Duschgelegenheit sowie Toilettenanlage enthalten. Durch Umnutzungen, welche keine genügenden hygienischen Bedingungen aufweisen, lässt sich die Rentabilität einer Altliegenschaft auch ohne grössere Investitionen, d.h. ohne Sanierungsarbeiten an den Gebäuden zu tätigen, massiv steigern. Dies wird an gewissen Liegenschaften denn auch immer deutlicher ablesbar. Es entsteht, bezogen auf die angebotene Qualität, überteuerter Wohnraum, der herkömmlichen Wohnstandards nicht genügt. Besonders im Kern von Siebnen sind dieser Trend und die negativen Folgen davon festzustellen, was den Zielen einer Kernerneuerung widerspricht. Die Gemeinde Schübelbach hatte bisher keine hinreichende rechtliche Grundlage, um die Umnutzung von Altliegenschaften in Gemeinschaftsunterkünfte zu regulieren.

### **Planungszone vom Oktober 2023**

Damit bis zur Teilrevision des Baureglements keine nachteiligen Entwicklungen stattfinden können, wurde per Präsidentialverfügung vom 17. Oktober 2023 eine Planungszone über das gesamte Gemeindegebiet für Gemeinschaftsunterkünfte verfügt. Mit der Publikation im Amtsblatt Nr. 42 vom 20. Oktober 2023 wurde diese Planungszone rechtskräftig. Gemäss Planungszone dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden und keine Nutzungsänderungen erfolgen, die dem als Planungsabsicht formulierten Art. 6a des Baureglements widersprechen und es darf nichts unternommen werden, was die Planung erschweren könnte. Die Planungszone gilt für drei Jahre und soll so für eine temporäre Möglichkeit zur Regulierung der Umnutzungen dienen. Sie stellt somit lediglich eine Übergangslösung dar, welche durch eine Anpassung des Baureglements abgelöst werden soll.

### **Absicht**

Um eine dauerhafte planungsrechtliche Grundlage für die Kontrolle und Regulierung von Umnutzungen von Altliegenschaften zu Gemeinschaftsunterkünften zu schaffen, soll das Baureglement der Gemeinde Schübelbach ergänzt werden. Es soll ein neuer Artikel 6a ins Baureglement aufgenommen werden. Der neue Artikel bezweckt die Behebung von eigentlichen Missständen, wenn Altliegenschaften bewusst vernachlässigt und mit minimalem Aufwand ohne die Einhaltung grundlegender Standards zu Gemeinschaftsunterkünften umfunktionierte werden. Wohngemeinschaften für Studenten oder andere Personen und auch Alterswohngemeinschaften sind nach wie vor möglich und bewilligungsfähig.

### **Ergänzung des Baureglements**

Um die temporären Bestimmungen der Planungszone dauerhaft zu verankern, wird folgender neuer Artikel 6a in das Baureglement aufgenommen:

#### *Artikel 6a (neu) Gemeinschaftsunterkünfte*

- 1 Als Gemeinschaftsunterkünfte gelten Unterkünfte, in denen Zimmer einzeln an zu meist nicht in persönlichen Beziehungen stehende Personen dauerhaft oder vorübergehend vermietet werden.
- 2 Die Änderung der Nutzweise von bestehenden Wohnungen und Hotelzimmern sowie die Nutzungsänderung von anderen bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Flächen in Gemeinschaftsunterkünfte ist bewilligungspflichtig.
- 3 Gemeinschaftsunterkünfte müssen neben Schlafräumen mit einer der Belegung angemessenen Fläche in hinreichender Zahl, Grösse und Art mindestens enthalten:
  - a. Kochgelegenheit mit Wasseranschluss
  - b. Abschliessbare Wasch- und Duschgelegenheit sowie Toilettenanlage
  - c. Aufenthaltsraum
- 4 Bei besonderen Verhältnissen können Erleichterungen gestattet werden.

### **Auswirkungen des Baureglementartikels**

Mit dem neuen Artikel 6a wird in der Gemeinde Schübelbach eine rechtliche Grundlage geschaffen, damit die Umnutzung von bestehenden Wohnflächen zu Gemeinschaftsunterkünften reguliert werden kann. Für eine Umnutzung muss künftig eine Bewilligung bei der Gemeinde eingeholt werden. Im Baugesuch muss aufgezeigt werden, dass die Wohnräume den minimalen wohnhygienischen Standards entsprechen, welche im neuen Artikel aufgeführt sind. In begründeten Fällen können weiterhin Erleichterungen gewährleistet werden, wie zum Beispiel bei Wohngemeinschaften.

### **Verfahren**

Die Ergänzung des Baureglements mit einem neuen Artikel 6a ist verfahrensmässig eine Revision der kommunalen Nutzungsplanung im Sinne des kantonalen Planungs- und Baugesetzes. Die Teilrevision stellt eine kommunale Nutzungsplanung im Sinne des kantonalen Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz dar (§ 25 ff. PBG). Im Verfahren gingen keine Mitwirkungsanträge nach § 25 Abs. 1 PBG oder Einsprachen während der öffentlichen Auflage nach § 25 Abs. 2 PBG ein.

### **Empfehlung des Gemeinderates**

Mit dem neuen Artikel im Baureglement kann die Gemeinde künftig bei Umnutzungen von Altliegenschaften in Gemeinschaftsunterkünfte einerseits eine Bewilligung voraussetzen und zudem minimale hygienische Standards durchsetzen. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten deshalb, dem neuen Artikel 6a als Ergänzung des Baureglements der Gemeinde Schübelbach zuzustimmen.

### **Abstimmungsfrage**

Wollen Sie der Anpassung des Baureglements Schübelbach (neuer Artikel 6a betreffend Gemeinschaftsunterkünfte) zustimmen?



---

Gemeindekanzlei Schübelbach  
Grünhaldenstrasse 3  
8862 Schübelbach

055 450 56 36  
kanzlei@schuebelbach.ch  
[www.schuebelbach.ch/abstimmungen](http://www.schuebelbach.ch/abstimmungen)