Regierungsrat des Kantons Schwyz

kantonschwyz

Beschluss Nr. 809/2026
Schwyz, 3. November 2026 / ju

Kleine Anfrage KA 30/26: Wie weiter mit dem ehemaligen Lehrerseminar?
Beantwortung

1. Wortlaut der Kleinen Anfrage

Am 14. Oktober 2026 haben die Kantonsräte Philipp Ryser und Dave Heinzer folgende Kleine Anfrage eingereicht:

«Der Kanton hat bekanntgegeben, dass er das ehemalige Lehrerseminar in Rickenbach veräussern möchte. Es ist zu begrüssen, dass er dies im Baurecht tun möchte und somit den Boden weiterhin besitzt. Jedoch wird sich auch eine Vergabe im Baurecht langfristig auf die Entwicklung in der Gemeinde Schwyz auswirken. Genauso auf die Immobilienstrategie des Kantons. Neben der Bahnhofstrasse 15 ist dies die zweite Liegenschaft des Kantons in der Gemeinde Schwyz, die eine relevante Änderung in der Gemeinde bewirken kann. Auch angesichts der gut gefüllten Kantonskasse stellt sich die Frage, ob diese nun einfach noch weiter gefüllt werden sollen, oder ob ein erkennbarer Mehrwert für die Bevölkerung entsteht.

Deshalb bitten wir um die Beantwortung folgender Fragen:

1. *Welche Ziele verfolgt der Regierungsrat mit der Veräusserung des ehemaligen Lehrerseminars?*
2. *Wird der Regierungsrat mit der Gemeinde Schwyz zusammenarbeiten, um eine optimale Lösung zu finden, von der auch die lokale Bevölkerung profitieren kann?*
3. *Welche anderen Optionen hat der Regierungsrat mit dem ehemaligen Lehrerseminar in Betracht gezogen, gäbe es auch andere, sinnvolle Alternativen zur Veräusserung im Baurecht?*

Für die Beantwortung dieser Fragen bedanken wir uns im Voraus.»

2. Antwort des Baudepartementes

2.1 Allgemeine Bemerkungen

Die heutige Verteilung der kantonalen Verwaltung auf viele Standorte ist aufwändig und nicht effizient. So verursachen nicht nur die eigenen Gebäude, sondern auch die angemieteten Standorte jährlich hohe Betriebs- bzw. Mietkosten. Auch bleibt durch die räumliche Trennung der Standorte das Potenzial eines unmittelbareren Informationsaustausches, der Nutzung von Synergien für die effiziente Umsetzung von Verwaltungsaufgaben und einer Senkung der Unterhaltskosten ungenutzt.

Bereits im Jahr 2006 hatte der Regierungsrat in seiner neuen Immobilienstrategie festgehalten, dass im Sinn einer Eigentumsstrategie die kantonalen Verwaltungseinheiten künftig zum grössten Teil in eigenen Gebäuden untergebracht und so zur Effizienzsteigerung und zur Aktivierung von Synergien zusammengefasst und zentralisiert werden sollen. Danach folgten weitere Prüfungen, Auslegeordnungen, Konzepte und Strategien, wobei der Regierungsrat als ein zentrales Element beschlossen hat, die Arbeitsplätze der kantonalen Verwaltung weitgehend an zwei Standorten, Schwyz und Biberbrugg, zu konsolidieren. In Schwyz erwies sich das Areal Kaltbach letztlich als der geeignetste Standort für die Ansiedlung jener Arbeitsplätze, welche nicht in den aufrechtzuerhaltenden Bestandsgebäuden Kollegium (Ost), Bahnhofstrasse 7 (Polizeigebäude) und Bahnhofstrasse 9 (Regierungsgebäude) untergebracht sein werden. Gestützt auf RRB Nr. 135/2024 hat der Kantonsrat an seiner Sitzung vom 24. April 2024 dem Regierungsrat die erforderliche Ausgabenbewilligung für die Realisierung des neuen Verwaltungs- und Sicherheitszentrums Kaltbach eingeräumt. Anlässlich der Referendumsabstimmung vom 22. September 2024 haben auch die Stimmberechtigten des Kantons der Ausgabenbewilligung zugestimmt. Mit den Bauarbeiten konnte inzwischen gestartet werden.

Mit dem neuen Verwaltungs- und Sicherheitszentrum Kaltbach können zwölf bisherige Aussenstandorte der Kantonsverwaltung (acht Mietobjekte sowie vier kantonseigene Liegenschaften) aufgegeben werden. Gleichzeitig kann im Rahmen dieses Projekts dem Ersatzbedarf bei der Einsatzleitzentrale sowie beim Hauptposten Schwyz der Kantonspolizei, beim Stützpunktlokal der Feuerwehr der Gemeinde Schwyz sowie bei der Basis des strassengebundenen Rettungsdienstes Schwyz, für welchen der Bezirk Schwyz verantwortlich zeichnet, nachgekommen werden.

Zu den vier kantonseigenen Liegenschaften, welche bislang (auch) durch die Kantonsverwaltung genutzt werden und nach Bezug des neuen Verwaltungs- und Sicherheitszentrums Kaltbach für diese nicht mehr benötigt werden, gehört auch das ehemalige Lehrerseminar in Rickenbach. Im Bericht zur oben angesprochenen Ausgabenbewilligung für das neue Verwaltungs- und Sicherheitszentrum Kaltbach hat der Regierungsrat angetönt, dass diese Liegenschaft dereinst, nach Auszug der kantonalen Verwaltung, mittels Abgabe im Baurecht voraussichtlich veräussert werden soll.

2.2 Beantwortung der Fragen

2.2.1 Welche Ziele verfolgt der Regierungsrat mit der Veräusserung des ehemaligen Lehrerseminars?

Die durch die eingangs beschriebene Zusammenführung von verschiedenen Verwaltungseinheiten im neuen Verwaltungs- und Sicherheitszentrum Kaltbach freiwerdenden (kantonseigenen) Liegenschaften sollen einer geeigneten, nachhaltigen und ortsverträglichen Nachfolgenutzung zugeführt werden. Teil dieser Überlegung ist auch, dass jene Grundstücke, die der Kanton nicht mehr für eigene Zwecke benötigt, eher in zeitlich begrenzten Baurechten an Dritte abgegeben als verkauft werden sollen, damit sie langfristig in der Hand der Öffentlichkeit verbleiben.

Um die genannten Ziele zu erreichen, hatte der Kanton für die Liegenschaft des (ehemaligen) Lehrerseminars bereits 2005, im Hinblick auf seine Überführung in die neue Pädagogische Hochschule in Goldau eine externe Standort-/Objektanalyse erstellen lassen, um frühzeitig die geeignetsten Entwicklungsmöglichkeiten für das Areal zu identifizieren. Aus dieser Studie geht hervor, dass sich der Standort vorwiegend durch Qualitäten auszeichnet, welche für eine Wohnnutzung von hoher Bedeutung sind (Ruhe, Sonne, Infrastruktur und grosse umliegende Wohnquartiere).
Auf Basis dieses Ergebnisses stellte der Kanton bei der Gemeinde Schwyz ein Umzonungsgesuch, worauf die Liegenschaften KTN 1649 und KTN 1651, Schwyz, im Jahr 2011 in eine 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung überführt worden sind. Um die erhöhten Anforderungen an eine Nachfolgenutzung sicherzustellen, wurde das Grundstück KTN 1649, Schwyz, (grösstenteils) zusätzlich mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Mit Blick auf ihre Lage und Beschaffenheit sowie im Sinn der bereits seit Jahren bestehenden Absichten stellt für die Grundstücke des ehemaligen Lehrerseminars aus Sicht des Regierungsrates eine Wohnnutzung weiterhin eine geeignete künftige Verwendungsform dar.

Die aus den Baurechtszinsen resultierenden (wiederkehrenden) Einnahmen wurden im Bericht zur Ausgabenbewilligung für das neue Verwaltungs- und Sicherheitszentrum Kaltbach (RRB Nr. 135/2024) im Kontext seiner (teilweisen Gegen-)Finanzierung denn auch bereits explizit aufgeführt.

Mögliche Alternativen zu einer solchen Nachfolgenutzung der Liegenschaft mit Abgabe im Baurecht bzw. entsprechende Anfragen werden oder würden im Rahmen einer Gesamtschau, bei der insbesondere auch das freiwerdende Grundstück an der Bahnhofstrasse 15 (ehemaliges AHV-Gebäude) respektive dessen künftige Nutzungsart mitberücksichtigt werden, geprüft.

2.2.2 Wird der Regierungsrat mit der Gemeinde Schwyz zusammenarbeiten, um eine optimale Lösung zu finden, von der auch die lokale Bevölkerung profitieren kann?

Eine gute Zusammenarbeit mit der jeweiligen Standortgemeinde verfolgt der Kanton bei allen seinen Projekten. Dabei wird selbstverständlich auch versucht, allfällige mehrseitige Interessen möglichst gut miteinander in Einklang zu bringen.

Zu berücksichtigen gilt es aber, dass die Liegenschaften des Kantons seiner ganzen Bevölkerung gehören, so dass deren (Nachfolge-)Nutzung möglichst in einem gesamtkantonalen Interesse und Benefit zu erfolgen hat, bspw. eben durch Generierung von adäquaten Baurechtszinsen zugunsten des allgemeinen Staatshaushaltes.

Diese Überlegungen sind mit ein Grund auch dafür, dass sich der Regierungsrat im bereits mehrfach angesprochenen Bericht zur Ausgabenbewilligung für das neue Verwaltungs- und Sicherheitszentrum Kaltbach (RRB Nr. 135/2024) dafür ausgesprochen hat, die Liegenschaft Bahnhof–strasse 15 (ehemaliges AHV-Gebäude) nach dem Auszug der kantonalen Verwaltung idealerweise einer wertschöpfenden Nachfolgelösung mit privatwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zuzuführen. Die Schaffung preisgünstigen Wohnungsraums hält er an dieser Lage dagegen für weniger geeignet, zumal von einer solchen Verwendung die Bevölkerung aus den anderen Kantonsteilen eben auch kaum mitprofitieren könnte.

2.2.3 Welche anderen Optionen hat der Regierungsrat mit dem ehemaligen Lehrerseminar in Betracht gezogen, gäbe es auch andere, sinnvolle Alternativen zur Veräusserung im Baurecht?

Im Rahmen der oben angesprochenen Standort-/Objektanalyse wurden Alternativen geprüft. Die Realisierung von privatem Wohnraum, die sich an besagter Stelle auch gemäss Studie am sinnvollsten erweist, gehört indes nicht zu den Kernaufgaben und -kompetenzen des Kantons, weshalb sich hier der Weg über einen externen Investor als angezeigt erwiese.

Bevor eine Veräusserung der Liegenschaften (im Baurecht) konkret angegangen bzw. ein möglicher Zeitpunkt hierfür definiert wird, prüft der Kanton in den nächsten Monaten indes noch einmal seine eigenen Bedürfnisse. So gilt es einerseits darauf hinzuweisen, dass die in den Räumlichkeiten des ehemaligen Lehrerseminars aktuell untergebrachten Verwaltungseinheiten (Hochbauamt und Finanzkontrolle) gemäss aktuellem Planungsstand frühestens im ersten Halbjahr 2030 ins neue Verwaltungs- und Sicherheitszentrum Kaltbach dislozieren. Andererseits wird die Liegenschaft auch durch die Asyl-Organisation Zürich (AOZ) genutzt, welche dort im Auftrag des Kantons durch Bildungs- und Unterrichtsangebote die gesellschaftliche und berufliche Integration von Geflüchteten/Zugewanderten fördert. Hierfür muss bzw. müsste auf den gegebenen Zeitpunkt dann jedenfalls noch eine geeignete Nachfolgelösung gefunden werden.

Beschluss des Regierungsrates

1. Erlass der vorliegenden Antwort zuhanden der Fragesteller.

2. Zustellung: Mitglieder des Kantonsrates; Gemeinderat Schwyz.

3. Zustellung elektronisch: Mitglieder des Regierungsrates; Staatsschreiber; Sekretariat des Kantonsrates; Baudepartement; Umweltdepartement; Hochbauamt.

Im Namen des Regierungsrates:



Dr. Mathias E. Brun
Staatsschreiber