



[Es gilt das gesprochene Wort]

Guten Abend

Wir begrüßen Sie zur gemeinsamen Information des Bezirks Höfe und der Gemeinde Wollerau über

- den Ersatzbau MZH Riedmatt und
- die damit zusammenhängenden Anpassungen am Gestaltungsplan Riedmatt.

Der Bezirk ist vertreten durch Yolanda Fumagalli, Bezirksammann.

Die Gemeinde ist vertreten durch Christian Marty, Gemeindepräsident.

Weiter anwesend sind


- Michael Eichenberger von Fux+Partner. Er ist unser Projektleiter.
- Hermann Heussi von den BSS Architekten, sie sind Generalplaner des Projekts.

Ziel von heute ist es, Sie über das umsetzungsfertige Bauprojekt und die nächsten Schritte zu informieren.

Der Informationsblock wird rund 1 Stunde dauern.

Danach stehen wir Ihnen für Fragen gerne zur Verfügung.

Diese Präsentation mit Redetext und weitere Unterlagen zum Projekt finden Sie auf den Webseiten von Bezirk und Gemeinde.

| | |
|--|---|
| Inhalt |  |
| Ersatzbau MZH Riedmatt | |
| – Übersicht Bauprojekt | |
| – Kernelemente | |
| – Energiekonzept | |
| – Kostenübersicht, -vergleich & Aufteilung | |
| – Mitwirkung Vereine & Anwohner | |
| – Projektorganisation | |
| Anpassungen Gestaltungsplan "Riedmatt" | |
| Konsequenzen bei einem Nein zum Projekt Ersatzbau MZH Riedmatt | |
| Nächste Schritte | |
| Schlussbemerkungen | |
| | 2 |

Wir werden Ihnen heute das Projekt "Ersatzbau MZH Riedmatt" ausführlich vorstellen.

Insbesondere

- gehen wir auf die Kernelemente der Anlage und das Energiekonzept ein,
- erläutern Ihnen die Veränderungen im Vergleich zum Vorprojekt und die daraus resultierenden Kosten und
- zeigen Ihnen auf, wer mitgewirkt hat.

Wir werden Ihnen auch die notwendigen Änderungen am Gestaltungsplan vorstellen, und darauf eingehen, was ein Nein zum Projekt bedeuten würde.

Schliesslich werden wir kurz auf die nächsten Schritte zu sprechen kommen und Ihnen nach den Schlussbemerkungen für Fragen zur Verfügung stehen.

Worum geht es?



- Ersatz der veralteten Mehrzweck- und Gymnastikhalle (MGH) in Wollerau
- Bedürfnisgerechte Infrastruktur für Schule & Vereine:
 - moderne Mehrzweckhalle,
 - verbesserte Infrastruktur für Mittagstisch der Sek eins Höfe,
 - neuer Kindergarten und
 - Integration des Jugendtreffs ins Gebäude
 - Erhöhte Sicherheit Schüler mit neuer Zufahrt Tiefgarage
- Gemeinschaftsprojekt des Bezirks Höfe und der Gemeinde Wollerau

3

Der Bezirk Höfe und die Gemeinde Wollerau haben in der Riedmatt in Wollerau gemeinsame Interessen:

- Der Bezirk braucht optimierte Schulräume, mehr Platz für den Mittagstisch und eine Einfachturnhalle für den Sportunterricht der Sek eins Höfe
- Die Gemeinde braucht einen Ersatz für die veraltete MGH, für den Kindergarten und Räume für Jugendarbeit in der Nähe der Sek eins Höfe

Beide Interessen lassen sich mit dem Projekt Ersatzbau MZH Riedmatt erfüllen. Worum geht es konkret?

- An Stelle der veralteten Mehrzweck- und Gymnastikhalle (MGH) in Wollerau soll eine bedürfnisgerechte Infrastruktur für Schule und Vereine sowohl aus der Gemeinde als auch aus dem Bezirk entstehen.
- Kernelemente sind eine moderne Mehrzweckhalle, eine verbesserte Infrastruktur für den Mittagstisch sowie die Optimierung von Schulräumen der Sek eins Höfe, ein neuer Kindergarten und die Integration des Jugendtreffs ins Gebäude.

Die Mehrzweckhalle Riedmatt ist ein Gemeinschaftsprojekt des Bezirks Höfe und der Gemeinde Wollerau. Wir sind überzeugt, dass wir zusammen einen Mehrwert für die Schule, die Vereine und die Öffentlichkeit schaffen.

| Vorgeschichte | |
|---------------|--|
| 18. Mai 2014 | Gemeinde Wollerau: Ablehnung «Initiative Schulräumlichkeiten kombiniert mit Dorfsaal», Entscheid für Teilprojekte «Dorf» und «Riedmatt» |
| Herbst 2014 | Auftrag Machbarkeitsstudie zur Optimierung / Saalerweiterung MGH Riedmatt |
| Herbst 2016 | - Bezirk Höfe: Reduktion auf 2 Schulstandorte (Riedmatt Wollerau, Weid Pfäffikon). - Entscheid zur Zusammenarbeit Bezirk/Gemeinde für neue «Turn-/Mehrzweckhalle» |
| August 2017 | Entscheid zur Erarbeitung eines Vorprojekts „Ersatzbau MZH Riedmatt“ |
| November 2018 | Ausgearbeitetes Vorprojekt „Ersatzbau MZH Riedmatt“ |
| August 2019 | Entscheid für Erarbeitung umsetzungsfertiges Bauprojekt |
| Frühling 2020 | Wahl Projektleiter Bauherr und Vergabe Architekturleistungen |
| Mai 2021 | Genehmigung Bauprojekt „Ersatzbau MZH Riedmatt“ durch Bezirksrat Höfe und Gemeinderat Wollerau |



4

Das Projekt Ersatzbau MZH Riedmatt hat eine lange Vorgeschichte. Ich möchte hier die Eckpunkte kurz rekapitulieren:

- Am 18. Mai 2014 haben die Wollerauer Bürgerinnen und Bürger die «Initiative Schulräumlichkeiten kombiniert mit Dorfsaal» abgelehnt. Die zugrundeliegenden Bedürfnisse von Schule, Vereinen und der Öffentlichkeit waren allerdings unbestritten. Als Konsequenz hat sich der Gemeinderat verpflichtet, dem Stimmvolk zwei unabhängig voneinander realisierbare Teilprojekte «Dorf» und «Riedmatt» vorzulegen.
- Im Herbst 2014 hat der Gemeinderat Wollerau eine Machbarkeitsstudie zur Optimierung resp. Saalerweiterung der MGH Riedmatt in Auftrag gegeben. Die Vereine und Parteien haben das Mitwirkungsverfahren rege genutzt.
- Im Herbst 2016 hatte der Bezirk Höfe entschieden, seine Schulstandorte auf die Riedmatt Wollerau und die Weid Pfäffikon zu reduzieren. Er ist damit einer Aufforderung des Regierungsrats aus dem Jahr 1998 nachgekommen. Dieser hatte den Bezirk aufgrund des Baus des Schulhauses Weid dazu aufgefordert, den Standort Leutschen zu einem späteren Zeitpunkt aufzuheben. Unabhängig davon hatte die Sek eins Höfe Bedarf für eine zusätzliche Turnhalle in der Riedmatt, um den Sportunterricht gemäss den Vorgaben des Volksschulgesetzes anbieten zu können. Auf dieser Basis haben Bezirk und Gemeinde beschlossen, zur Realisierung einer neuen «Turn-/Mehrzweckhalle» zusammenzuarbeiten und eine gemeinsame Arbeitsgruppe zu bilden.
- Im August 2017 haben die Architekten Lamothe Reimann im Einladungsverfahren den Auftrag zur Erarbeitung eines Vorprojekts "Ersatzbau MZH Riedmatt" erhalten.
- Im November 2018 lag das ausgearbeitete Vorprojekt vor.
- Im August 2019 haben Bezirk und Gemeinde beschlossen, ein abstimmungsreifes und umsetzungsfertiges Bauprojekt ausarbeiten zu lassen und haben die Projektleitung Bauherr und die Architekturleistungen öffentlich ausgeschrieben.
- Im Frühling 2020 wurde Michael Eichenberger, Fux + Partner GmbH, zum Projektleiter Bauherr gewählt. Die Architekturleistungen wurden an die BSS Architekten, Schwyz, vergeben.
- Im Mai 2021 haben der Bezirksrat Höfe und der Gemeinderat Wollerau das Bauprojekt "Ersatzbau MZH Riedmatt" genehmigt.

Vorgaben für das Bauprojekt

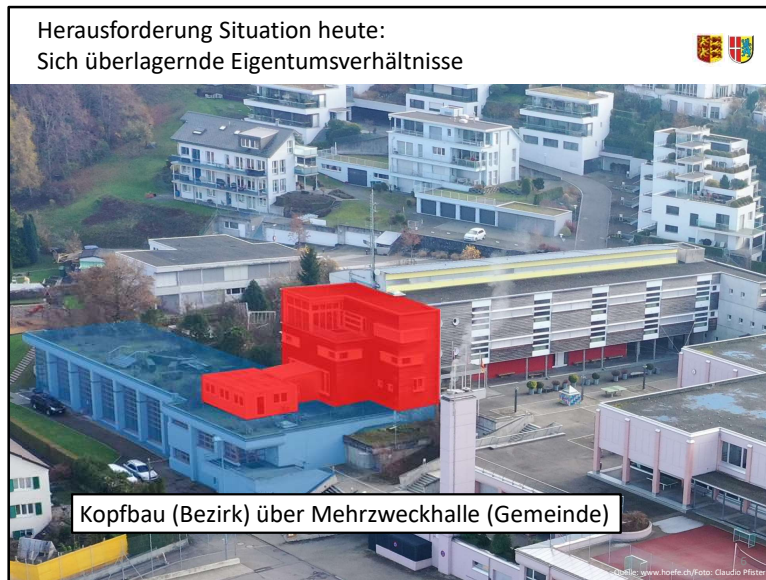


- Leistungsumfang / Raumprogramm des Vorprojekts beibehalten
- Beschränkung auf das absolut Notwendige; Erfüllung der Ansprüche eher zu 90 als zu 110 Prozent
- Keine Einsparungen, die im operativen Betrieb zu Mehrkosten führen
- Sicherstellung von Qualität und Kostentreue bereits in der Projektierungsphase durch externen Projektleiter

5

Für die Ausarbeitung des heute vorliegenden Bauprojekts haben der Bezirksrat und der Gemeinderat 2019 folgende Anforderungen definiert:

- Am Leistungsumfang – Turnhalle, Mittagstisch, Kindergarten, Räumlichkeiten für die Jugendarbeit und Optimierung des Schulraums – soll grundsätzlich festgehalten werden.
- Tabus für die Umsetzung des definierten Leistungspakets gibt es abgesehen vom Leistungsumfang keine. Das Projekt soll sich aber auf das absolut Notwendige beschränken und die Ansprüche eher zu 90 als zu 110 Prozent erfüllen.
- Es dürfen allerdings keine Einsparungen erfolgen, die im operativen Betrieb zu Mehrkosten führen.
- Das neue Architektenteam soll nicht nur das Bauprojekt ausarbeiten, sondern auch für die Umsetzung verantwortlich sein und damit für die Verbindlichkeit seiner Vorschläge geradestehen. Ein externer Projektleiter soll die Qualität und Kostentreue bereits in der Projektierungsphase sicherstellen.



In der Übersicht – oben ist die Erlenstrasse – sieht man die bauliche Herausforderung des Projekts.

Die Eigentumsverhältnisse von Gemeinde und Bezirk überlagern sich im Bereich der heutigen MGH:

- Das Land, auf dem die Mehrzweckhalle steht, und die Halle gehören der Gemeinde – auf dem Bild in blau.
- Der Kopfbau, der über der Halle liegt, ist Eigentum des Bezirks – in rot.

Das ist heute so und wird auch beim Ersatzbau so sein.

Das bedeutet, dass man die beiden Gebäudeteile nicht losgelöst voneinander verändern kann.

Wir kommen später noch darauf zurück.



Blick Richtung Osten



Auf den nächsten Folien sehen Sie Pläne und Impressionen, wie das Projekt am Schluss aussehen könnte.

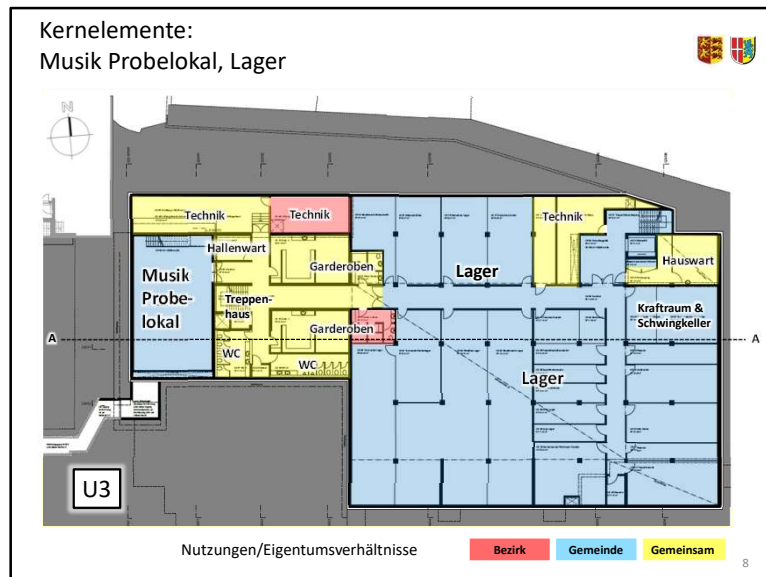
Dazu eine wichtige Anmerkung: Sämtliche 3D-Darstellungen sind fotorealistische Visualisierungen gemäss unserer Planung. Abweichungen in der definitiven Umsetzung sind möglich.

Hier sehen Sie eine Gesamtansicht des Ersatzbaus mit dem bestehenden Osttrakt des Schulhauses Riedmatt im Hintergrund

- im unteren Gebäudeteil ist unter anderem die Mehrzweckhalle untergebracht,
- im oberen Gebäudeteil, dem Kopfbau, sind Schulzimmer des Bezirks.
- Im Vordergrund sehen Sie den Aufgang zur Terrasse des Mittagstischs und zur Sek ein Höfe.

Rechts angeschnitten ist der bestehende Westtrakt des Schulhauses Riedmatt.

Der Ersatzbau fügt sich nahtlos ins Ganze ein.



Hier im Bild sehen Sie das dritte Untergeschoss mit untergeordneten Nutzungen, die nicht auf Tageslicht angewiesen sind.

Der grösste Teil der Nutzungen ist im Eigentum der Gemeinde. Dazu gehört das zweigeschossige Musik-Probelokal. Aus akustischen Gründen wurde es im dritten Untergeschoss platziert. Es erhält aber Tageslicht über die Fenster im zweiten Untergeschoss.

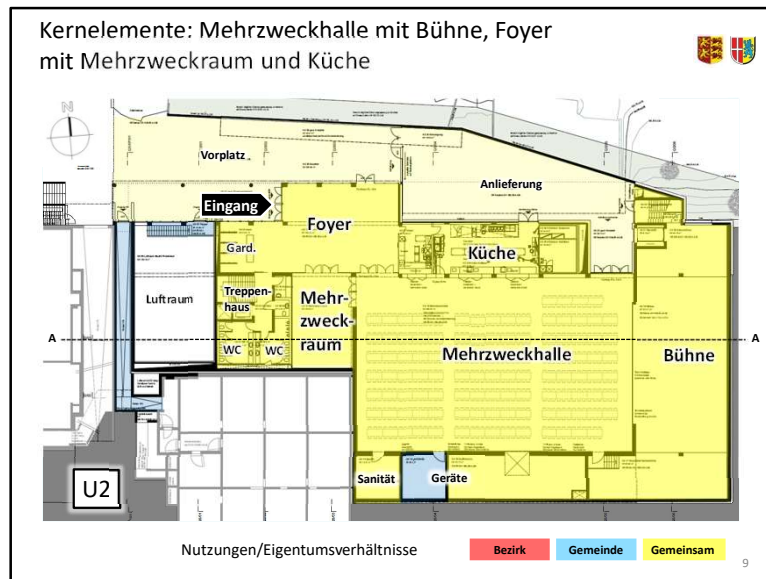
Weiter sind Lager für die Vereine und zu einem kleineren Teil Lager für die Gemeinde vorgesehen. Sie verfügen über einen Umschlagplatz mit Warenlift und liegen unter der Halle.

Auch der Schwingkeller und der Krafraum des Turnvereins befindet sich im U3.

Ein kleiner Teil der Nutzungen ist im Eigentum des Bezirks, die Lüftung für die Küche Mittagstisch und die Lehrgarderobe.

Die übrigen Flächen werden gemeinsam genutzt. Dazu gehören

- die restliche Gebäudetechnik,
- die Räume für die Hallen- und Hauswartung,
- das Treppenhaus mit Lift,
- die zwei Garderoben und
- die Sanitäreinrichtungen für den Schulbetrieb und die Vereine.



Sowohl der Bezirk als auch Gemeinde nutzen die Anlage. Gleichzeitig sind sie Eigentümer von Teilen der Anlage – von einigen Bereiche ausschliesslich, von einigen gemeinsam.

Diese Eigentumsaufteilung ist die Grundlage für den Kostenteiler, auf den wir später zu sprechen kommen.

Wem gehört nun was?

- Rot sind Bereiche, die ausschliesslich im Eigentum des Bezirks sind;
- Bereiche, die nur der Gemeinde gehören, sind in blau;
- Gelbe Bereiche sind im gemeinsamen Eigentum. Je nach Raum ist das Eigentum hälftig, 80:20 oder 20:80 zwischen Bezirk und Gemeinde geteilt.

Im Bild sehen Sie zudem eine gestrichelte Linie A-A. Sie markiert einen Längsschnitt durch das Gebäude, den Sie später sehen werden. Er wird die sich überlagernden Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse gut aufzeigen.

Auf den folgenden Folien sehen Sie die Kernelemente des Projekts sowie die Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse der Anlage.

Hier im Bild sehen Sie das zweite Untergeschoss mit dem Eingang und den Kernelementen Mehrzweckhalle mit Bühne, Foyer mit Mehrzweckraum und Küche. Diese Kernelemente stehen ausserhalb der Schulzeiten den Gemeinde- und Bezirksvereinen zur Verfügung.

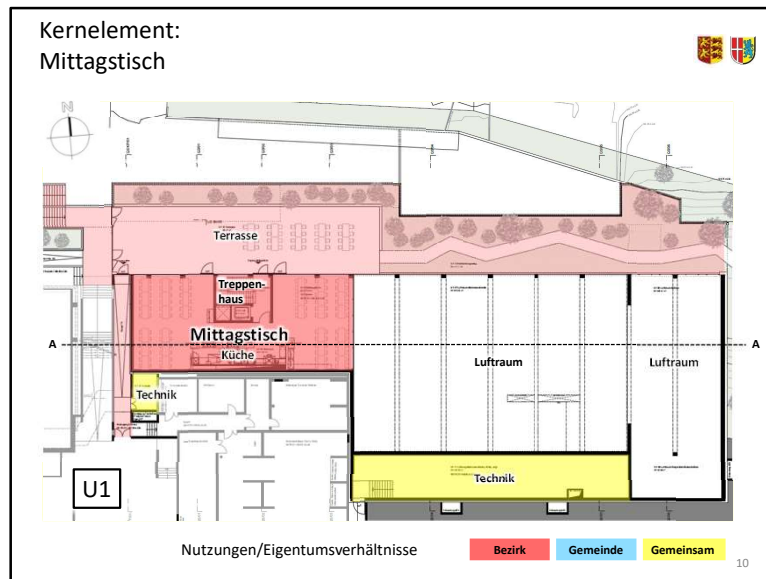
Fast das ganze zweite Untergeschoss wird gemeinsam genutzt und ist deshalb im gemeinsamen Eigentum der Gemeinde und des Bezirks.

Einzig die Rampe für den Zugang zum Kommandoposten, die Treppe für den direkten Zugang zum Musik-Probeklokal und der Geräteraum für den Tischtennisclub sind im alleinigen Eigentum der Gemeinde.

Zu den gemeinsamen Flächen und Nutzungen gehören

- der Vorplatz zum Eingang Mehrzweckhalle,
- der Anlieferungsbereich für die Küche und das dritte Untergeschoss,
- die Mehrzweckhalle als Hauptnutzung,
- das Foyer mit der Garderobe für Anlässe,
- der Mehrzweckraum,
- die Bühne,
- die Küche für die Anlässe,
- der Geräteraum für den Sportbetrieb und
- das Sanitätszimmer.

Ebenfalls gemeinsam genutzt werden das Treppenhaus mit Lift und die Sanitäreinrichtungen.



Der grösste Teil der Nutzungen im ersten Untergeschoss ist im Eigentum des Bezirks.

Dazu gehören

- der Mittagstisch mit Küche,
- die vorgelagerte Terrasse,
- die Rampe für den Zugang zur Einstellhalle und
- das Treppenhaus mit Lift.

Ein kleiner Teil wird gemeinsam für die Gebäudetechnik genutzt.

Der Mittagstisch für die Sek eins Höfe ist viel grösser als heute und verfügt über eine grosszügige Terrasse. Er ist zudem mit einer modernen Küche ausgestattet.



Hier ist der Blick aus dem Mittagstischraum in die Mehrzweckhalle hinein.

Im Hintergrund sehen Sie die bestens ausgerüstete Bühne, die sich hervorragend für Theater und Konzerte eignet. Die Akustik der Halle ist entsprechend ausgestaltet.

Nebst den Schulen steht die Halle den Vereinen und Organisationen der Gemeinde und des Bezirks sowie der Öffentlichkeit offen – sie werden ausgezeichnete Bedingungen vorfinden.

Auf das Nutzungsreglement werden wir später noch eingehen.



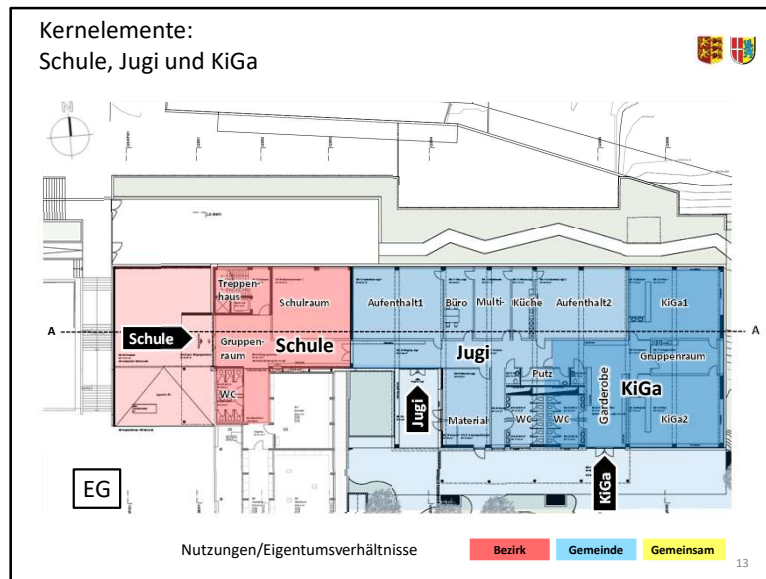
Hier sehen Sie Blick von der Erlenstrasse in Richtung Jugi (links) und Kindergarten (rechts).

Auf der linken Seite ist der bestehende Osttrakt der Schule mit dem neuen Kopfbau zu sehen.

Vor dem Kindergarten befindet sich der Aussenraum mit Spielplatz.

Zwischen dem Osttrakt und dem Aussenraum des Kindergartens liegt der abgetrennte Aussenbereich der Jugi.

Das Flachdach über der Jugi und dem Kindergarten wird mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.



Vom Erdgeschoss aus werden drei weitere Hauptnutzungen erschlossen - die Schule, die Jugi und der Kindergarten.

Die Jugi ist im Eigentum der Gemeinde. Sie umfasst

- einen Aussenraum,
- zwei Aufenthaltsräume,
- ein Büro,
- einen Multimediaraum,
- eine Küche und
- die notwendigen Nebenräume wie Putzraum, Sanitäranlagen und Materialraum.

Auch die zwei Kindergärten sind im Eigentum der Gemeinde. Dazu gehören

- der Aussenraum mit Spielplatz und Aussengeräterraum,
- zwei Kindergartenräume mit Materialnische,
- die gemeinsame Garderobe und der ebenfalls gemeinsame Gruppenraum,
- die Sanitäranlagen und der Putzraum.

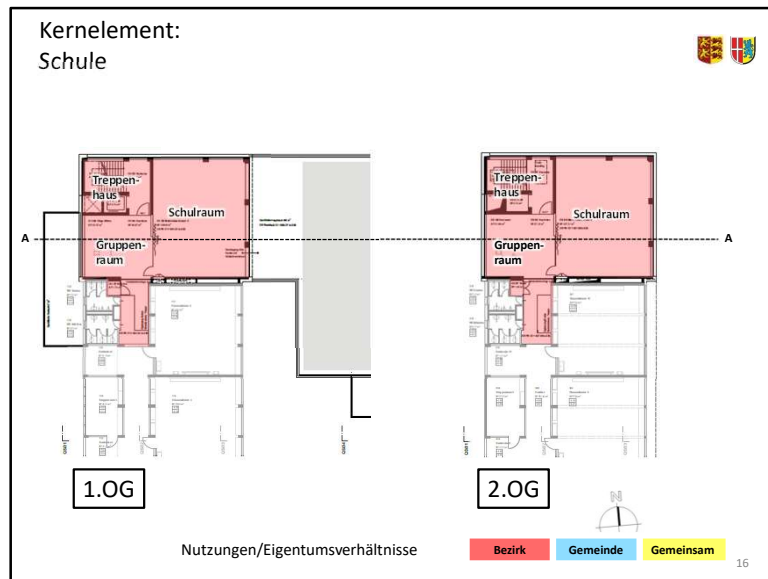
Der restlichen Flächen gehören dem Bezirk. Sie sind Ersatz für den abgebrochenen Kopfbau. Das Treppenhaus mit Lift, der Schulraum mit Gruppenraum und die Sanitäranlagen dienen dem Schulbetrieb.



Hier sehen Sie den Aufenthaltsraum des Jugendtreffs.



Dies ist der Blick von der Garderobe des Kindergartens in den Gruppenraum mit Küche rechts und in den Kindergarten 1 links.



Das erste und zweite Obergeschoss im Kopfbau sind für den Schulbetrieb des Bezirks reserviert.

Über das Treppenhaus und einen grossen Personenlift werden zwei Schulräume mit den zugehörigen Gruppenräumen erschlossen. Die Räume sind gross und multifunktional.

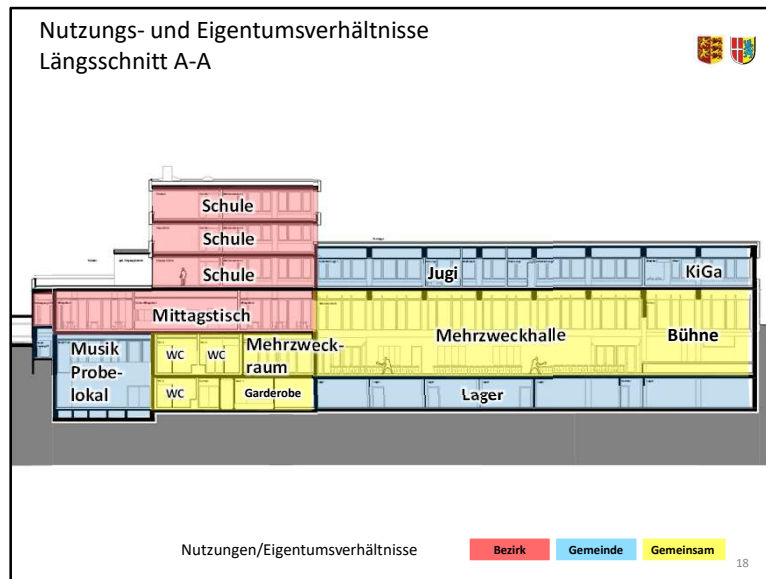
Der Kopfbau ist nun einfach und breit erschlossen. Der Schulbereich ist auf dem gleichen Niveau mit dem bestehenden Osttrakt verbunden.



Hier ist ein Blick in den Schulbereich der Sek eins Höfe:

- Im Vordergrund der Gruppenraum mit dem Treppenhaus im Hintergrund.
- Rechts sieht man den Schulraum.

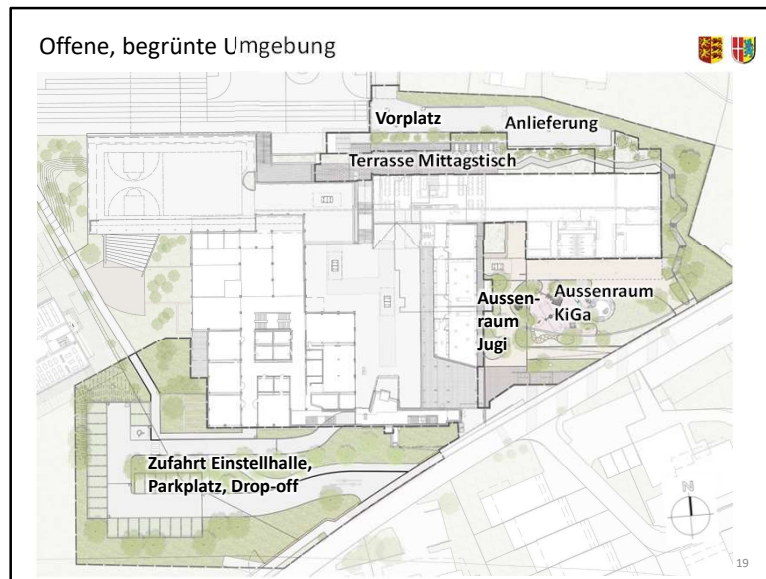
Die Raumaufteilung im Kopfbau ist optimiert. Wir haben also nicht mehr Fläche, können sie aber viel besser nutzen.



Hier sehen Sie den erwähnten Längsschnitt A-A mit Blick von der Erlenstrasse Richtung Norden. Die Überlagerung der Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse von Bezirk und Gemeinde wird so gut sichtbar.

Die Nutzungen der Sek eins Höfe des Bezirks mit Mehrzweckräumen und Mittagstisch (Kopfbau) liegen über den gemeinsamen Nebenräumen (Sanitäranlage, Garderoben) der Mehrzweckhalle, dem gemeinsamen Mehrzweckraum und dem Musik-Probeklokal der Gemeinde.

Die Mehrzweckhalle mit Bühne von Bezirk und Gemeinde ist zwischen der Jugi, dem Kindergarten und den Lagerräumen der Gemeinde eingespannt.



Hier sehen Sie nochmals einen Übersichtsplan mit der Umgebung.

Sie wird begrünt, und sie soll offen und einsehbar sein.

Die Umgebung wird durch vier Hauptelemente bestimmt:

- Durch die neue Zufahrt zur Tiefgarage mit Parkplatz und Drop-off Bereich,
- die zwei Aussenräume für die Jugi und den Kindergarten inklusive Spielplatz,
- die Terrasse des Mittagstischs und schliesslich
- durch den Vorplatz und den Anlieferungsbereich auf dem Niveau der Mehrzweckhalle.

Die Schulanlage Riedmatt und auch der Jugibereich werden separat über eine grosszügige Rampe und eine Treppenanlage von der Erlenstrasse her erschlossen.

Energiekonzept



- Minergie-Standard, zertifiziert
- Fernwärme für gesamte Anlage Riedmatt (Ersatzbau & Bestand)
- Kälteanlage & Kühldeckenaktivierung
- Photovoltaik-Anlage (primär für Eigengebrauch)

20

Der Ersatzbau MZH Riedmatt soll nach Minergie-Standard gebaut und zertifiziert werden.


Bezirk und Gemeinde haben im Projektverlauf entschieden, anstelle des ursprünglich geplanten Erdsondenheizsystems auf Fernwärme zu setzen und eine Kühlanlage zu ergänzen. Dies gewährleistet vor allem bei Grossanlässen ein angenehmes Raumklima.

Die Fernwärme wird von der Energie Ausserschwyz AG bezogen. Derzeit saniert der Bezirk den Westtrakt des Schulhauses Riedmatt. Im Rahmen der Sanierung wird die veraltete Ölheizung durch eine Übergabezentrale für Fernwärme ersetzt. Sie wird sowohl den Ost- und den Westtrakt als auch den Ersatzbau MZH Riedmatt versorgen. Damit haben wir ein einheitliches Energiekonzept für die ganze Riedmatt.

Eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach der Jugi und des Kindergartens sorgt für eine nachhaltige Stromerzeugung für den Eigenbedarf. An guten Tagen werden wir Überschüsse ins Netz einspeisen, an schlechten Tagen werden wir beziehen müssen.

Der grosse Vorteil der Kombination aus Photovoltaik- und Kühlanlage ist, dass der meiste Strom dann anfällt, wenn Kühlung nötig ist. So kann der Strombedarf für die Kühlung grösstenteils mit der PV-Anlage gedeckt werden.

Die PV-Anlage wird rund 40-60% des Strombedarfs des Ersatzbaus decken. Genaue Werte werden wir nach einem Betriebsjahr haben.

| Kostenvergleich Vorprojekt – Bauprojekt (Genauigkeit ± 10%)  | | |
|---|-----------------------------------|-------------------------------------|
| In CHF | Vorprojekt L+R Kostenschätzung | Bauprojekt BSS Kostenvoranschlag |
| Total Kosten unbereinigt | 27'460'000 | 33'115'000 |
| Mehrkosten Projektoptimierungen (inkl. MWST) | | |
| Mehrvolumen (ca. 2000m3) | 160'000 | enthalten |
| Parkanlage Süd | 1'500'000 | enthalten |
| Zusätzliche Sanitäranlagen | 150'000 | enthalten |
| Kälteanlage, Kühldeckenaktivierung | 700'000 | enthalten |
| PV-Anlage | 130'000 | enthalten |
| Bühnentechnik | 200'000 | enthalten |
| Sportbodenbelag | 120'000 | enthalten |
| Akustik-/Lärmschutzmassnahmen | 380'000 | enthalten |
| Leistungen SIA-Phasen 22-31 | 440'000 | enthalten |
| Bauherrenleistungen | 585'000 | enthalten |
| Zusätzliche Spezialisten | 140'000 | enthalten |
| Reserve (Differenz zu L+R) | 1'150'000 | enthalten |
| Einsparungen BSS Architekten (inkl. MWST) | | |
| Statik, Verkl. Terrasse, Fassade, Materialisierung | - | -2'275'000 |
| Total Kosten bereinigt | 33'115'000 | 30'840'000 |

21

Vergleicht man die Kosten des Vor- und des Bauprojekts im oberen, roten Teil der Folie, dann vergleicht man Äpfel mit Birnen. Warum? Da sind Projektdetails und Kosten nicht enthalten, die beim Bauprojekt mit drin sind.

Rechnet man diese Punkte, in blau, mit ein, dann erhält man ein Total der Kosten, wiederum in rot, das eine vergleichbare Leistung widerspiegelt.

Wenn man also Gleiches mit Gleichem vergleicht, ist das Bauprojekt CHF 2, 275 Mio. günstiger als das Vorprojekt. Das Projektteam hat mit den Verbesserungen und Optimierungen einiges herausgeholt.


Wie kommt diese Differenz zustande?

- Für die Ausgabenbewilligung (alt Verpflichtungskredit) sind sämtliche Kosten einzurechnen, die im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt Ersatzbau MZH Riedmatt anfallen (Kosten SIA-Phasen 2-5). Auch schon die bereits getätigten Ausgaben sind zu bewilligen.
- Die Kostenschätzung für das Vorprojekt von Lamoth Reimann (Kostengenauigkeit ± 10%), belief sich auf rund CHF 27'460'000.
- Der Kostenvoranschlag für das Bauprojekt der BSS Architekten (Kostengenauigkeit ± 10%), liegt bei CHF 30'840'000.

Folgende Leistungen, resp. Kostenelemente (inkl. MWST) waren im Vorprojekt nicht enthalten und wurden ergänzt:

- **Mehrvolumen (ca. 2000m3):**
 - Um der hohen Maximalbelegung der Mehrzweckhalle (800 Personen) Rechnung zu tragen, wurde das Foyer vergrössert.
 - Die Nebenräume für die Sportnutzung mussten verbreitert werden, damit sie den Vorschriften des Bundesamts für Sport entsprechen.
 - Trotz Verkleinerung der Mittagstisch-Terrasse resultiert ein Mehrvolumen von ca. 2000m3. Es entstehen zusätzliche Kosten in der Höhe von ca. CHF 160'000.
- **Parkanlage Süd:** Durch das Zusatzprojekt Parkanlage Süd wird ein sicheres Verkehrsregime mit zusätzlichen Parkplätzen für den Schulbetrieb, einem Drop-off-Bereich und einer neuen Tiefgaragenzufahrt geschaffen. Die Parkplätze und die Gefahrenzone beim Drop-off Bereich beim Kindergarten werden aufgehoben. Die neue Parkanlage Süd kostet ca. CHF 1'500'000.
- **Sanitäranlagen:** Wegen der Maximalbelegung von 800 Personen wurde im UG 3 eine zusätzliche Sanitäranlage realisiert. Die Mehrkosten belaufen sich auf. ca. CHF 150'000.

...

| Kostenvergleich Vorprojekt – Bauprojekt (Genauigkeit ± 10%)  | | |
|---|-----------------------------------|-------------------------------------|
| In CHF | Vorprojekt L+R Kostenschätzung | Bauprojekt BSS Kostenvoranschlag |
| Total Kosten unbereinigt | 27'460'000 | 33'115'000 |
| Mehrkosten Projektoptimierungen (inkl. MWST) | | |
| Mehrvolumen (ca. 2000m ³) | 160'000 | enthalten |
| Parkanlage Süd | 1'500'000 | enthalten |
| Zusätzliche Sanitäranlagen | 150'000 | enthalten |
| Kälteanlage, Kühldeckenaktivierung | 700'000 | enthalten |
| PV-Anlage | 130'000 | enthalten |
| Bühnentechnik | 200'000 | enthalten |
| Sportbodenbelag | 120'000 | enthalten |
| Akustik-/Lärmschutzmassnahmen | 380'000 | enthalten |
| Leistungen SIA-Phasen 22-31 | 440'000 | enthalten |
| Bauherrenleistungen | 585'000 | enthalten |
| Zusätzliche Spezialisten | 140'000 | enthalten |
| Reserve (Differenz zu L+R) | 1'150'000 | enthalten |
| Einsparungen BSS Architekten (inkl. MWST) | | |
| Statik, Verkl. Terrasse, Fassade, Materialisierung | - | -2'275'000 |
| Total Kosten bereinigt | 33'115'000 | 30'840'000 |

22

- ...
- **Bühnentechnik:** Die Bühnentechnik wurde durch den beigezogenen Spezialisten noch einmal überprüft und neu berechnet. Die Kostendifferenz zur Kostenschätzung beträgt ca. CHF 200'000.
 - **Sportbodenbelag:** Der Sportbodenbelag war im Vorprojekt nicht enthalten und ist im Bauprojekt eingerechnet. Der Sportbodenbelag kostet ca. CHF 120'000.
 - **Akustik/Lärmschutz:** Das Vorprojekt wurde durch Akustikverkleidungen an Wänden (insb. Mehrzweckhalle und Musik Probelokal) und Lärmschutzmassnahmen gegen die Nachbarn hin optimiert. Diese notwendigen Massnahmen ergeben Mehrkosten von ca. CHF 380'000.
 - **SIA-Phasen 21-31:** Da sämtliche Kosten für die Ausgabebewilligung erfasst werden müssen, wurden neu auch die Aufwendungen für die bereits getätigten Beschaffungen im Kostenvoranschlag ergänzt. Darüber hinaus wurde das Vorprojekt teilweise noch überarbeitet. Die Summe beträgt ca. CHF 440'000.
 - **Bauherrenleistungen:** Auch die Aufwendungen für die Bauherrenvertretung, den Notar, den Raumplaner (Gestaltungplan), die Kommunikation (inkl. Aufrichtefest und Eröffnung), den Energieberater (Fernwärme) wurden im Kostenvoranschlag ergänzt. Die zusätzliche Kosten belaufen sich auf ca. CHF 440'000.
 - **Spezialisten:** Für Abklärungen und die detaillierte Planung mussten im Bauprojekt zusätzlichen Spezialisten (Geologe, Geometer, Gebäudeschadstoffe, Bühnenplaner, Fassadenplaner) engagiert werden. Die Kosten von ca. CHF 140'000 wurden im Kostenvoranschlag ergänzt.
 - **Reserve:** Bei Neubauten ist eine Reserve von 5% üblich, wir haben aufgrund der bereits erbrachten Vorleistungen mit 4,5% gerechnet. Im Vorprojekt wurden CHF 350'000 Reserve eingerechnet. Die Reserve wurde deshalb um CHF 1'150'000 auf CHF 1'400'000 erhöht.

Nach der Bereinigung um die Kosten der genannten Projektanpassungen und -verbesserungen erhält man ein Total, das Äpfel mit Äpfeln vergleicht.

- Das Vorprojekt käme auf CHF 33'115'000 zu stehen.
- Mit Anpassungen bei der Gebäudestatik, der Verkleinerung der Terrasse, einer Glasfaserbetonfassade statt einer Betoelementfassade und mit der Optimierung der Materialisierung konnten ca. CHF 2'275'000 eingespart werden.
- Der Kostenvoranschlag der BSS Architekten beläuft auf CHF 30'840'000 (± 10%) und ist damit rund 7% günstiger als die bereinigten Kosten des Vorprojekts.

[Übergabe an cm]

| Kostenteilung Bezirk & Gemeinde: 41% zu 59% | | |
|--|-----------------------|--------------------------|
| Kostenvoranschlag | CHF 30,84 Mio. | |
| Verteilschlüssel | Bezirk Höfe | Gemeinde Wollerau |
| - Bau (Kostenermittlung) | | |
| - Phase Projektierung | 50% | 50% |
| - Phase Bau | 40% | 60% |
| - Insgesamt | 41% | 59% |
| | CHF 12,64 Mio. | CHF 18,2 Mio. |
| - <i>Unterhalt (basierend auf genutztem Volumen)</i> | 40% | 60% |
| - <i>Betrieb (basierend auf genutztem Volumen)</i> | 40% | 60% |

23

Die Gesamtkosten belaufen sich auf CHF 30,84 Millionen. Die Zahl ist im Vergleich zum Stand März und nach der nochmaligen Kostenüberprüfung leicht höher. Nun sind auch sämtliche Kosten für Notariat, Gestaltungsplanänderung, Einweihung etc. enthalten.

Für die Projektierungsphase teilen sich Bezirk und Gemeinde die Kosten. Für die Bauphase – nach dem Ja der Bürger – kommt ein Kostenteiler von 40 Prozent Bezirk und 60 Prozent Gemeinde Wollerau zur Anwendung.

Der Kostenteiler basiert auf dem gezeigten Raumprogramm mit den entsprechenden Nutzungen und Eigentumsverhältnissen.

Über alle Phasen des Projekts gerechnet beträgt der Kostenteiler 41 Prozent Bezirk und 59 Prozent Gemeinde Wollerau.

Bei kleineren Anpassungen, die im Verlauf eines Projekts immer vorkommen können, wird der Kostenteiler nicht geändert. Die effektiven Kosten für Bezirk und Gemeinde werden auf der Basis der definitiven Bauabrechnung erhoben.

Stand heute beträgt der Kostenanteil des Bezirks rund CHF 12,64 Mio., derjenige der Gemeinde rund CHF 18,2 Mio.

Bei den Unterhaltskosten, also die Kosten für Instandsetzung und Instandhaltung, gilt der Kostenteiler 40:60 auf Basis der Nutzung.

Bei den Betriebskosten ist der Verteiler ebenfalls 40 Prozent Bezirk und 60 Prozent Gemeinde.

Zu den Betriebs- und Unterhaltskosten möchte ich Folgendes ergänzen:

- Die Gemeinde Wollerau und der Bezirk Höfe haben heute schon Betriebs- und Unterhaltskosten für die Mehrzweck- und Gymnastikhalle, die Kindergärten Riedmatt, das Juvillage, den Mittagstisch und den Kopfbau.
- Diese betragen beispielsweise auf Seiten der Gemeinde inklusive Personal- und Energiekosten rund 170'000 Franken.
- Wir rechnen aufgrund der grösseren Fläche der Mehrzweckhalle sowie von Foyer und Mehrzweckraum mit höherem Reinigungs- und Unterhaltsaufwand sowie höheren Energiekosten.
- Die genaue Bezifferung ist aber nicht so einfach, da zum Beispiel die Nutzung der Mehrzweckhalle künftig nur schon durch den Schulbetrieb höher sein wird als heute. Auch mit Blick auf die Energiekosten sind Schätzungen schwierig, da wir einen rechten Anteil des Energieverbrauchs über die Photovoltaik-Anlage selbst abdecken wollen. Wir werden zuerst gewisse Erfahrungen sammeln müssen.
- Was wir sicher sagen können: Die jährlichen Betriebs- und Unterhaltskosten liegen aufgrund der grösseren Flächen und Kubatur, der stärkeren Nutzung sowie der modernen Gebäude- und Bühnentechnik voraussichtlich höher. Wir sind aktuell noch am Verifizieren der Werte.

Mitwirkung Vereine & Anwohner



Vereine

- «Nutzer» Fasnachtsgesellschaft, Jodlerklub, Musikverein, Tischtennisclub, Turnverein Wollerau seit Beginn in Projekterarbeitung aktiv involviert; Bedürfnisse eingebracht
- Vertretung durch Guido Cavelti (Turnverein) in Steuerungs- und Projektgruppe

Anwohner

- Regelmässige Information der Nachbarschaft nördlich und südlich
- Bauliche Anpassungen vor allem im nördlichen Bereich an Gebäude und Umgebung mit dem Ziel der Reduktion von Lärmbelastungen im Betrieb
- Nutzungsreglement mit klaren Vorgaben für die Aussennutzung

24

Die Vereine aus der Gemeinde und aus dem ganzen Bezirk werden nebst Primar- und Sekundarschule wichtige Nutzer der Mehrzweckhalle sein. Wir haben sie deshalb von Anfang an in das Projekt einbezogen. Guido Cavelti ist als Vereinsvertreter sowohl in der Steuerungs- als auch der Projektgruppe vertreten.

Ein wichtiges Signal, dass das vorliegende Projekt Hand und Fuss hat, ist Folgendes: Sowohl die politisch Verantwortlichen als auch die beteiligten Nutzer – die auf der Folie genannten Vereine – respektive deren Vertreter stehen hinter dem Projekt und werden ihre verbindliche Kenntnisnahme und Zustimmung zu dem nun vorliegenden Projektstand geben.

Die Nachbarn haben wir ebenfalls seit Beginn regelmässig informiert und das Projekt in mehreren Treffen mit ihnen diskutiert. Die Lärmbelastung wird für die direkten Anwohner reduziert – sowohl baulich als auch mit einem Nutzungsreglement, das die Aussennutzung während der Nachtruhe regelt. Details dazu folgen auf der nächsten Folie.

Die intensive Mitarbeit der Vereine und die Anregungen der Anwohner haben zu diversen Verbesserungen geführt. Dafür gebührt ihnen ein grosser Dank.

Nutzung MZH Riedmatt



- Nutzung Mehrzweckhalle, Foyer und Mehrzweckraum für
 - Sportveranstaltungen von Vereinen und Organisationen;
 - Versammlungen, Vereinsanlässe, Ausstellungen, Konzerte etc.
 - Geeignet für Anlässe bis 800 Personen
- Regelung in «Benutzungsverordnung für die Benützung gemeindeeigener Anlagen der Gemeinde Wollerau» festgehalten
- Buchung über Reservationstool der Gemeinde Wollerau
- Prioritätenordnung für Nutzung
 1. Öffentliche Schule während den Schulzeiten
 2. Vereine und Organisationen aus der Gemeinde Wollerau
 3. Vereine und Organisationen aus dem übrigen Bezirk Höfe
 4. Auswärtige Vereine oder private Institutionen
- Eingeschränkte Aussennutzung während Nachtruhe (22 bis 6 Uhr)
 - kein Betrieb von Anlagen im Aussenbereich
 - Dank optimierten Kühl- und Lagermöglichkeiten kein Warenumschatz nötig

25

Wie erwähnt können in der Kombination von Mehrzweckhalle, Foyer und Mehrzweckraum Anlässe für bis zu 800 Personen durchgeführt werden.


Die Nutzung der Mehrzweckhalle Riedmatt wird in der «Benutzungsverordnung für die Benützung gemeindeeigener Anlagen der Gemeinde Wollerau» geregelt sein.

Die Hallennutzung / Vermietung erfolgt durch die Gemeinde Wollerau. Die Räume können über das bestehende Reservationstool gebucht werden.

Eine Untergruppe der Steuerungsgruppe unter der Leitung von Guido Cavelti hat die Änderungen der Artikel 32 bis 35 der Benutzungsverordnung erarbeitet. Nach dem Ja der Steuerungsgruppe am 20. April 2021 haben auch der Gemeinderat und Bezirksrat die Anpassungen abgesegnet. Die Nachbarschaft ist informiert.

Folgende Punkte sind wesentlich:

- In Artikel 32 wird explizit genannt, dass die MZH Riedmatt den Nutzergruppen in folgender Prioritätenordnung zur Verfügung steht – dies als Ausnahme zu anderen gemeindeeigenen Anlagen in Wollerau:
 1. Öffentliche Schule während den Schulzeiten
 2. Vereine und Organisationen aus der Gemeinde Wollerau
 3. Vereine und Organisationen aus dem übrigen Bezirk Höfe
 4. Auswärtige Vereine oder private Institutionen
- In Artikel 33 sind die Rahmenbedingungen für die Nutzergruppen definiert. Raumnutzungen sind in der MZH Riedmatt ausserhalb der für den Schulbetrieb reservierten Zeiten möglich für Sportveranstaltungen von Vereinen und Organisationen (Einfachturnhalle), für Versammlungen mit über 100 Teilnehmern und für Veranstaltungen wie Vereinsanlässe, Ausstellungen, Konzerte etc.
- Mit Blick auf die Aussennutzung und die Nachbarschaft wurde festgelegt, dass die Veranstalter die übliche Nachtruhe zwischen 22 und 6 Uhr einzuhalten haben. Hinsichtlich Verpflegung ist das dank optimierten Kühl- und Lagermöglichkeiten problemlos möglich.
- Während der Nachtruhe
 - dürfen aus Emissionsgründen im Aussenbereich keine Einrichte- oder Aufräumarbeiten durchgeführt werden,
 - dürfen keine Warenumschläge stattfinden,
 - dürfen keine Kühlwagen oder dergleichen bei der Anlieferung auf der nördlichen Fassadenseite in Betrieb genommen werden,
 - darf die Terrasse bzw. der Aussenraum zum Mittagstisch nicht benützt werden.

| Ersatzbau MZH Riedmatt | |
|---|-----------------------------------|
| Projektorganisation – Bauherrschaft | |
|  | |
| Steuerungs-/Projektgruppe | |
| Leitung | |
| Christian Marty | Gemeindepräsident Wollerau |
| Bezirk Höfe | |
| Yolanda Fumagalli | Bezirksammann |
| Dominik Hug | Säckelmeister |
| Stefan Helfenstein | Bezirksrat |
| Claudia von Euw | Ratschreiberin |
| Gaby Steinegger | Projektleiterin |
| Gemeinde Wollerau | |
| Marco Steiner | Säckelmeister |
| Werner Imlig | Gemeinderat |
| Andreas Meyerhans | Gemeindeschreiber |
| Irena Pianta | Abteilungsleiterin Tiefbau/Umwelt |
| Nutzervertreter | |
| Guido Cavelti | - |
| Projektleitung Bauherr, Gesamtprojektleitung | |
| Michael Eichenberger | Fux+Partner GmbH |

26

Wie führen wir das Projekt?

Das gemeinsame Projekt von Bezirk und Gemeinde ist komplex. Das widerspiegelt sich in der Projektorganisation, die Politik, Verwaltung, Nutzer und die umsetzenden Fachleute miteinander verknüpft.

Die Projektorganisation ist in drei Bereiche gegliedert: die Bauherrschaft, die Nutzer und die Planer.

Die Seite Bauherrschaft umfasst die Steuerungsgruppe, die Projektgruppe und die Projektleitung, die das Projekt steuern. Die Projektleitung ist zudem für die Umsetzung verantwortlich.

Die **Steuerungsgruppe** trägt neben den Entscheidungsträgern Bezirksrat und Gemeinderat die politische Verantwortung

- Mitglieder sind von Seiten Bezirk: Yolanda Fumagalli, Dominik Hug, Stefan Helfenstein und Claudia von Euw,
- von Seiten Gemeinde: Marco Steiner, Werner Imlig, Andreas Meyerhans und ich als Leiter der Steuerungsgruppe.
- Die Vereine vertritt Guido Cavelti aus Freienbach.
- Weiter ist die externe Projektleitung beratend Teil der Steuerungsgruppe.

Die **Projektgruppe** trägt die operative Verantwortung

- Mitglieder sind von Seiten Bezirk Stefan Helfenstein und Gaby Steinegger,
- von Seiten der Gemeinde Irena Pianta und ich als Leiter der Projektgruppe.
- Guido Cavelti arbeitet als Vereinsvertreter auch in der Projektgruppe mit.

Die **Projektleitung** ist für die operative Umsetzung verantwortlich.

- Sie besteht im Kern aus dem externen Projektleiter Michael Eichenberger.

Ersatzbau MZH Riedmatt
Projektorganisation – Nutzer



| | |
|---|---|
| Nutzervertreter (Projektleitung Nutzer-/Betreiber) | |
| Guido Cavelti | - |
| Nutzer- und Betriebsteam | |
| Nutzervertreter Gemeinde Wollerau, Bezirk Höfe | |
| Mehrweckhalle (Sport) | <i>Bruno Stürmlin (Bezirk)</i> |
| Mehrweckhalle (Anlässe) | <i>Guido Cavelti</i> |
| Küche Anlässe, Lager Vereine | <i>Guido Cavelti</i> |
| Schule, Mittagstisch | <i>Bruno Stürmlin (Bezirk)</i> |
| Jugi | <i>Aranzazu Gamo (Gemeinde)</i> |
| Kindergarten | <i>Rita Auf der Maur (Gemeinde)</i> |
| Nutzervertreter Vereine | |
| Musikverein Verena Wollerau | <i>Esther Egger-Ott (Präsidentin)</i> |
| Jodlerklub Luegisland Wollerau | <i>Sepp Gyr (Präsident)</i> |
| Fasnachtsges. Fidelitas Wollerau | <i>Sacha Reichmuth (Vertreter)</i> |
| Turnverein Wollerau-Bäch | <i>Fabian Wegmann (Präsident)</i> |
| Tischtennisclub Wollerau | <i>Fabian Wermelinger (Vertreter)</i> |
| Betrieb | |
| Hauswartung/Hallenwartung | <i>Roger Mohr (Bezirk), Mario Crncec (Gemeinde)</i> |

27

Ebenfalls Teil der Projektleitung ist die Nutzerseite, vertreten durch Guido Cavelti.

Ersatzbau MZH Riedmatt
Projektorganisation – Planer



Projektleitung Generalplaner

Hermann Heussi BSS Architekten AG, Schwyz

Monika Arnold BSS Architekten AG, Schwyz

Planungsteam

Architekt

Architektur und Baumanagement BSS Architekten AG, Schwyz

Fachplaner

Landschaftsplaner Zwischenraum, Altdorf

Bauingenieur HTB Ingenieure AG, Pfäffikon

Haustechnikplaner (HLKS) Züst Ing.büro Haustechnik AG, Grösch

Elektroplaner/PV-Anlage/Lichtplanung R.Mettler AG, Wilen bei Wollerau

Spezialisten

Brandschutz/Sicherheit BDS Security Design AG, Bern

Bauphysik/Akustik Burri Bauphysik & Akustik AG, Rapperswil-Jona

Gastroplanung Axet GmbH, Embrach

Turnhallenplaner Alder Eisenhut AG, Ebnet-Kappel

Bühnenplaner Bühnenplan Nerlich AG, Tuggen

Fassaden-/Signaletikplanung BSS Architekten AG, Schwyz



Geologe/Schadstoffspezialist Schläpfer & Partner Ing.büro AG, Zürich

Geometer Trigonet AG, Luzern

28

Weiter ist das Architektenteam Teil der Projektleitung, vertreten durch Hermann Heussi und Monika Arnold.

Im Planungsteam sind schliesslich alle Fachexperten und Planer vertreten, die ein solches Projekt braucht.

| Ausgabenbewilligung (Verpflichtungskredit) | |  |
|---|-----------------|---|
| - Erwartete Baukosten: | CHF 30'840'000 | |
| - Kostengenauigkeit: | ± 10% | |
| | (effektiv ± 9%) | |
|  | | |
| - Ausgabenbewilligung: | CHF 33'600'000 | |
| - Anteil Bezirk Höfe (41%) | CHF 13'776'000 | |
| - Anteil Gemeinde Wollerau (59%) | CHF 19'824'000 | |
| - Bezirk und Gemeinde stimmen über Projekt als Ganzes und jeweiligen Anteil an Ausgabenbewilligung ab | | |
| - "Ja" von Bezirk und Gemeinde erforderlich | | |

29

Die erwarteten Baukosten betragen für den Bezirk CHF 12,64 Millionen, für die Gemeinde CHF 18,2 Millionen – insgesamt also CHF 30,84 Millionen. Das Projekt ist dem Souverän inklusive einer Kostengenauigkeit von +/- 10% vorzulegen.

Da auf den bereits getätigten Ausgaben und der Reserve keine weiteren Reserven einkalkuliert werden müssen, liegt der Zuschlag für die Kostengenauigkeit effektiv bei 9%.

Deshalb benötigen wir eine Ausgabenbewilligung von CHF 33,6 Millionen. "Ausgabenbewilligung" ist im Rechnungslegungsmodell HRM2 der neue Begriff für "Verpflichtungskredit".

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger des Bezirks Höfe und der Gemeinde Wollerau werden am 28. November 2021 über das Projekt als Ganzes und den jeweiligen Anteil an der Ausgabenbewilligung abstimmen:

- Der Bezirk über CHF 13,78 Millionen,
- die Gemeinde über CHF 19,8 Millionen.

Folgerichtig braucht es ein Ja von Bezirk und Gemeinde, damit das Projekt umgesetzt werden kann.

Finanzierung Gemeinde Wollerau (Basis Baukosten, Anteil Gemeinde)



| Jahr | Investition in CHF | Amortisation 4 % | Verzinsung 1 % | Total Amortisation + Verzinsung | Restbuchwert |
|----------|--------------------|------------------|----------------|---------------------------------|--------------|
| Bis 2021 | 810'000 | | 4'050 | 4'050 | 810'000 |
| 2022 | 1'968'000 | | 17'940 | 17'940 | 2'778'000 |
| 2023 | 7'482'000 | | 65'190 | 65'190 | 10'260'000 |
| 2024 | 7'110'000 | | 138'150 | 138'150 | 17'370'000 |
| 2025 | 830'000 | 728'000 | 177'850 | 905'850 | 17'472'000 |
| Total | 18'200'000 | 728'000 | 403'180 | 1'131'180 | |

Im Investitionsjahr wird die Verzinsung nur auf den halben Betrag gerechnet.

Subventionen: ca. CHF 77'000 (59% von Total ca. CHF 130'000, Annahme basierend auf Energieförderprogrammen von Bund und Kanton)

Finanzierung über Eigenmittel oder Darlehen bei Bedarf

- Verzinsung: 1% (variabler Zinssatz, Annahme nach Marktlage)
- Amortisation: linear, 4 % des Investitionswertes über 25 Jahre ab 2025 (Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden und Bezirke, FHG-BG)

30

Aufgrund der Energieförderungsprogramme von Bund und Kanton rechnen wir mit Subventionen von ca. CHF 130 000.

Bei der Anwendung des gleichen Verteilschlüssels wie bei den Kosten – 59% Gemeinde, 41% Bezirk – beträgt der Anteil der Gemeinde Wollerau an den Subventionen ca. CHF 77 000.

Den Anteil der Gemeinde an der Ausgabenbewilligung werden wir über Eigenmittel oder bei Bedarf mit einem Darlehen finanzieren.

Das investierte Kapital muss verzinst und amortisiert werden.

Aufgrund der aktuellen Marktlage nehmen wir einen variablen Zinssatz von 1% an.

Der Amortisationsatz beträgt gemäss Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden und Bezirke (FHG-BG) ab 2025 für die Nutzungsdauer von 25 Jahren linear 4 % des Investitionswertes.

Finanzierung Bezirk Höfe (Basis Baukosten, Anteil Bezirk)



| Jahr | Investition in CHF | Amortisation 4 % | Verzinsung 1 % | Total Amortisation + Verzinsung | Restbuchwert |
|----------|--------------------|------------------|----------------|---------------------------------|--------------|
| Bis 2021 | 810'000 | | 4'050 | 4'050 | 810'000 |
| 2022 | 1'312'000 | | 14'660 | 14'660 | 2'122'000 |
| 2023 | 4'988'000 | | 46'160 | 46'160 | 7'110'000 |
| 2024 | 4'740'000 | | 94'800 | 94'800 | 11'850'000 |
| 2025 | 790'000 | 505'600 | 122'450 | 628'050 | 12'134'400 |
| Total | 12'640'000 | 505'600 | 282'120 | 787'720 | |

Im Investitionsjahr wird die Verzinsung nur auf den halben Betrag gerechnet.

Subventionen: ca. CHF 53'000 (41% von Total ca. CHF 130'000, Annahme basierend auf Energieförderprogrammen von Bund und Kanton)

Finanzierung über Eigenmittel oder Darlehen bei Bedarf

- Verzinsung: 1% (variabler Zinssatz, Annahme nach Marktlage)
- Amortisation: linear, 4 % des Investitionswertes über 25 Jahre ab 2025 (Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden und Bezirke, FHG-BG)

31

Für den Bezirk gilt sinngemäss dasselbe:

Der Bezirksanteil an den erwarteten Subventionen aus den Energieförderungsprogrammen von Bund und Kanton beträgt ca. CHF 53 000 beim Aufteilungsschlüssel 59% Gemeinde, 41% Bezirk.

Auch der Bezirk wird seinen Anteil an der Ausgabenbewilligung wir über Eigenmittel oder bei Bedarf mit einem Darlehen finanzieren.

Das investierte Kapital muss verzinst und amortisiert werden.

Aufgrund der aktuellen Marktlage nehmen wir einen variablen Zinssatz von 1% an.

Der Amortisationsatz beträgt gemäss Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden und Bezirke (FHG-BG) ab 2025 für die Nutzungsdauer von 25 Jahren linear 4 % des Investitionswertes.



32

Wir kommen zu den Anpassungen am Gestaltungsplan.

Der aktuelle Gestaltungsplan stammt aus dem Jahr 1993.

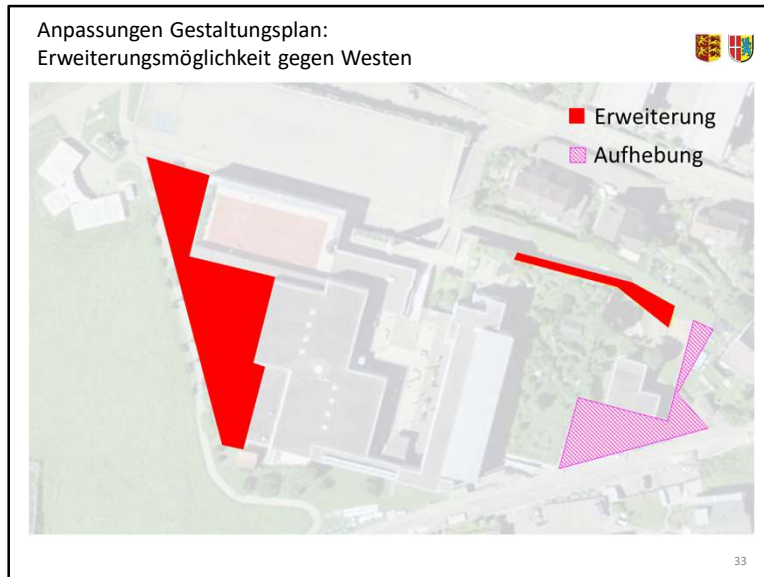
Er ist die Grundlage für den bestehenden Schulhaustrakt Ost, der mit dem Projekt MZH Riedmatt teilweise ersetzt werden soll.

Wir beabsichtigen drei geringfügige Änderungen im Gestaltungsplan, damit

- wir den Ergänzungsbau MZH Riedmatt umsetzen können,
- der Bezirk das Schulhaus bei Bedarf gegen Westen erweitern kann, und
- wir die Sicherheit sowohl für die Schülerinnen und Schüler der Sek eins Höfe als auch die Kindergartenkinder mit einer neuen Zufahrtsvariante erhöhen können.

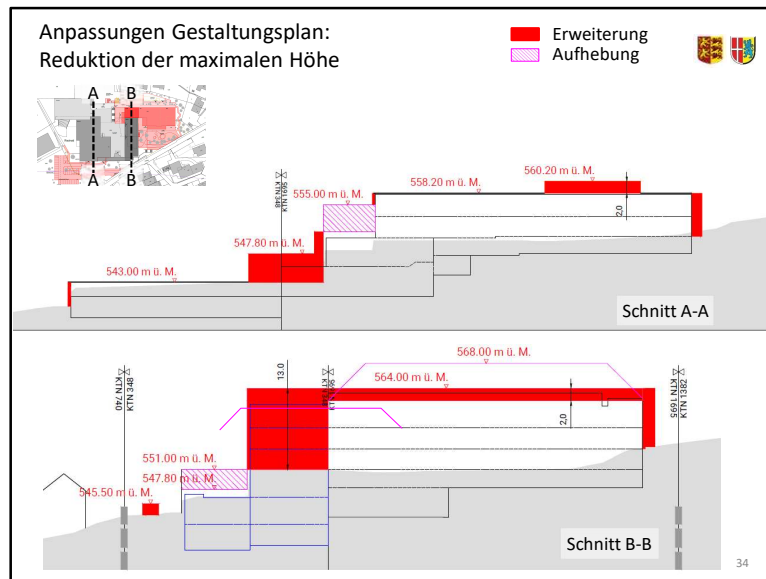
Folgende Punkte wollen wir basierend auf dem vorliegenden Bauprojekt anpassen:

- Den Perimeter nach Westen erweitern, um die Erschliessung und den Fussweg zu sichern sowie künftige Entwicklungsmöglichkeiten der Schule offen zu halten.
- Den Perimeter nach Norden anpassen, um den Lärmschutz gegenüber den Nachbarn sicherzustellen.
- Die Höhen der Baubereiche anpassen, wobei die maximale Gebäudehöhe um 4 Meter reduziert wird



Die erste Anpassung betrifft die Baubereiche.

- Der Gestaltungsplan wird um die rot hervorgehobenen Baubereiche erweitert.
- Im Westen wird der Perimeter erweitert, damit wir bei weiter steigenden Schülerzahlen das Schulareal entwickeln können.
- Gegen Norden wird der Baubereich mit einer tiefen Höhenbeschränkung leicht erweitert, damit die nötigen Anbauten der MZH Riedmatt Platz haben.
- Die Mehrzweckhalle selbst rückt im Vergleich zu heute deutlich weg von den Nachbargrundstücken.
- Die violett schraffierten Flächen werden aufgehoben.



Die zweite Anpassung betrifft die Höhenbereiche.

Die maximale Gebäudehöhe wird um 4 Meter von 568 m ü. M. auf 564 m ü. M. reduziert.

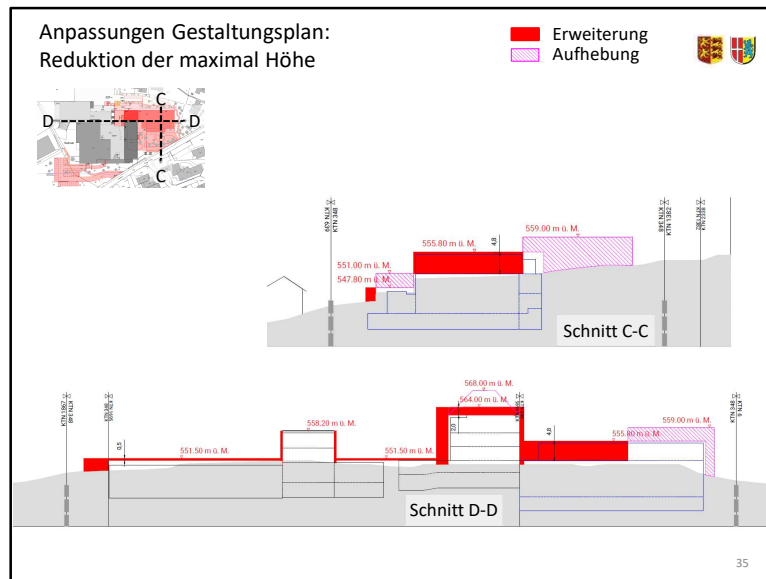
Der Schnitt A-A geht durch das bestehende Schulhaus im Osten

- Hier gibt es eine kleine Erweiterung der Baubereiche, um die energetische Sanierung zu ermöglichen.
- In begrenzten Bereichen gibt eine leichte Erhöhung für die Lüftungsanlagen der Schulräume.

Im Schnitt B-B sehen Sie Aufhebung der Firsthöhe, die Bauten bis zu 568 m ü. M. zuliesse.

- Dafür wird die Gebäudehöhe ausgeglichen und leicht erhöht, damit das ganze bereits heute bestehenden Bauvolumen im Baubereich untergebracht werden kann.
- Gegen Norden wird der Baubereich deutlich um über 3 Meter abgesenkt. Dies ist der Baubereich, auf dem die heutige Halle steht.
- Dafür wird der Baubereich für den Kopfbau erhöht. Der bestehende Kopfbau hat bereits ähnliche Dimensionen, wäre aber aufgrund eines Fehler im alten Gestaltungsplan so eigentlich gar nicht möglich.

Die Aussicht der Anwohner südlich der Erlenstrasse wird durch die Anpassungen nicht beeinträchtigt.

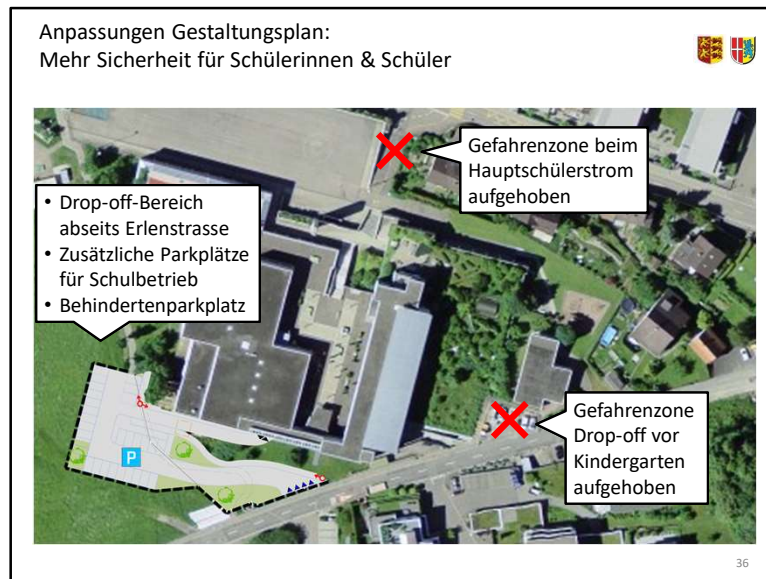


Der Schnitt C-C zeigt die Aufhebung des Baubereichs im Osten, der deutlich höhere und grössere Volumen zugelassen hätte.

- Der niedrige Baubereich gegen Norden zu den Nachbarn hin wird leicht erweitert.
- Dafür wird der höhere Baubereich aufgehoben.
- Wie bereits erwähnt, rückt die Mehrzweckhalle deutlich von der nördlichen Grenze zurück.
- In den Sonderbauvorschriften wird der Sicht- und Schallschutz festgelegt, der eine Mauer entlang der Grenze zur nördlichen Nachbarschaft gemäss Projekt ermöglicht.

Im Schnitt D-D sehen Sie wieder die Aufhebung der Firsthöhe und die Aufhebung des Baubereichs im Osten.

- Als Ausgleich wird der Baubereich über der Mehrzweckhalle erweitert, damit der eingeschossige Kindergarten und der Jugendtreff möglich werden.



Bei der dritten Anpassung geht es um die Erschliessung der Tiefgarage von der Erlenstrasse. Sie hat das Ziel, die Sicherheit für die Schülerinnen und Schüler zu verbessern.

Beim Schulhaus Riedmatt haben wir zwei Gefahrenzonen:

- Die Zufahrt zur Tiefgarage führt mitten durch den Hauptschülerstrom. Die Stelle ist eng und unübersichtlich.
- Die zweite Gefahrenzone ist der Bring-/Holverkehr vor dem Kindergarten.

Mit einer Zufahrt über die Erlenstrasse und den Parkplätzen abseits der Strasse wird die Situation entschärft:

- Die Zufahrt von unten durch den Hauptschülerstrom wird aufgehoben.
- Die Parkplätze und damit auch die Bring- & Holzone beim Kindergarten fallen weg.

Was bringt eine Zufahrt über die Erlenstrasse? Sie hat vier Vorteile:

Erstens, ermöglicht sie ein sicheres Verkehrsregime.

- Die Zu- und Wegfahrt liegt ein wenig unterhalb der bestehenden Fussgängerführung von der Erlenstrasse zur SOB-Haltestelle Riedmatt.
- Der Zugang zur SOB-Haltestelle wird mit einem Gehweg entlang der neuen Zu- und Wegfahrt gewährleistet.
- Die Tiefgarage wird mit Lichtsignalanlage und Schranke einspurig befahren. Nur Berechtigte haben Zufahrt.

Zweitens erlaubt die Zufahrt von oben zusätzliche Parkplätze für den Schulbetrieb.

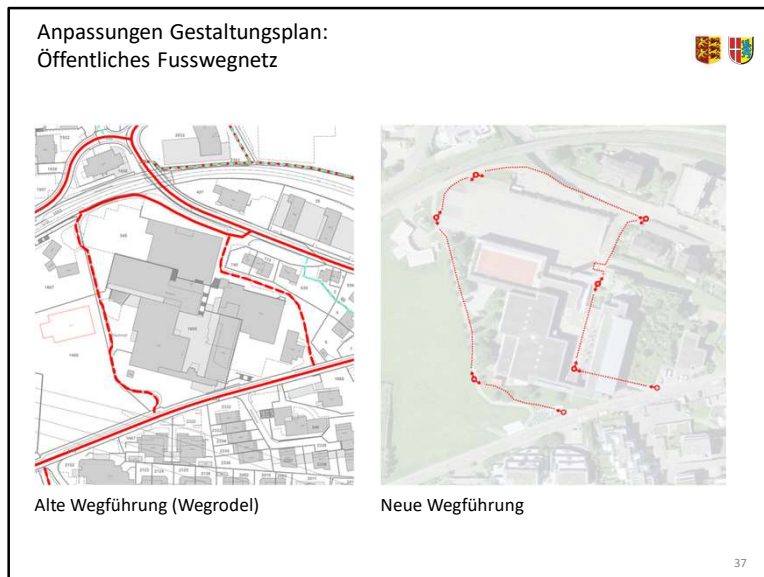
- Gemäss VSS-Norm – VSS ist der Schweizerische Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute – braucht es minimal 43 Parkplätze: 38 Parkplätze für die Sek eins Höfe und 5 für den Kindergarten der Gemeinde.
- Die Tiefgarage hat 27 Parkplätze für die Sek eins Höfe. Da die 7 Parkplätze beim Kindergarten aufgehoben werden, müssen weitere Aussenparkplätze geschaffen werden. Die Zufahrt über die Erlenstrasse bietet da eine praktikable Lösung.
- Die Planskizze weist insgesamt 53 Parkplätze auf – 25 in der Tiefgarage und 28 aussen.

Drittens wird der Drop-off Bereich für den Bring- und Holverkehr vom Kindergarten wegverlegt.

- Die Kinder können ab diesem Bereich auf Gehwegen Schule und Kindergarten erreichen.
- Sie müssen nur die Zufahrt zur Tiefgarage kreuzen, die im Wesentlichen durch Schulpersonal befahren wird.

Viertens ist ein Behindertenparkplatz mit direktem Zugang ins Schulhaus möglich.

- Direkt neben dem Drop-off Bereich und dem Gehweg gib es einen Behindertenparkplatz.
- Von da kann die Schule direkt über den Gehweg und einen neuen Zugang in der Südfassade erreicht werden.



Die zwei öffentlichen Fusswege gemäss Wegrodelverzeichnis der Gemeinde Wollerau durch den Perimeter werden ebenfalls im Gestaltungsplan gesichert.

Dabei wird der öffentliche östliche Weg so umgelegt, dass er nicht länger entlang der nördlichen Nachbarschaft führt.

In diesem Bereich wird die alte Wegverbindung als Privatweg beibehalten. Dieser wird jedoch nicht dauerhaft geöffnet sein.

Anpassungen Gestaltungsplan:

Fazit



- Ermöglicht Umsetzung MZH Riedmatt
- Keine zusätzlichen Abweichungen von der Regelbauweise
- Interessen planungsrechtlich gesichert
 - Sicherere Erschliessung
 - Schall- und Sichtschutz zu nördlich angrenzenden Parzellen
 - Einschränkung Gebäudehöhen gegenüber Regelbauweise
 - Sicherung öffentlicher Fusswege
 - Sicherung zukünftige Entwicklung des Schulareal


38

Zusammenfassend gesagt, ermöglicht der neue Gestaltungsplan die Umsetzung der MZH Riedmatt.

Er beinhaltet keine zusätzlichen Abweichungen von der Regelbauweise, also von der in Wollerau geltenden Bauordnung.

Er sichert auch die vielfältigen Interessen, die mit diesem Areal verbunden sind:

- Die Schülerinnen und Schüler profitieren von einer sichereren Erschliessung;
- die nördlichen Nachbarn erhalten einen Schall- und Sichtschutz;
- die südlichen Nachbarn haben Gewähr, dass Gebäudehöhen gegenüber der Regelbauweise eingeschränkt bleiben;
- die öffentlichen Fusswege sind gesichert;
- und schliesslich ist eine allfällige Schulraumerweiterung bei weiter steigenden Schülerzahlen möglich.

Was bedeutet ein Nein zum geplanten Vorgehen? 

Der Bedarf bleibt bestehen ...

- Bezirk / Schule: Schulraum, Platz für Mittagstisch und Einfachturnhalle
- Gemeinde / Vereine: Ersatz MGH, Kindergarten und Jugendarbeit in der Nähe der Sek eins Höfe

... und muss getrennt gedeckt werden

| | |
|---|--|
| <p>Handlungsbedarf Bezirk (Eigentum Kopfbau)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neubau Halle • Optimierung Schulraum • Ersatz für Räumlichkeiten im Kopfbau (falls neue Halle der Gemeinde am aktuellen Standort) • Prüfungen zeigen | <p>Handlungsbedarf Gemeinde (Eigentum Halle)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kindergarten erneuern (heutiger Standort?) • Jugendräume erneuern (heutiger Standort?) • Neues Projekt MGH – Sanierung reicht nicht! <ul style="list-style-type: none"> – Einzige sinnvolle Option: Neue Halle am aktuellen Standort mit grösserer Ausdehnung Richtung Osten -> Ersatz für Kopfbau Bezirk nötig – Prüfung zeigt: Roos, Erlenmoos sind keine geeigneten Alternativstandorte |
|---|--|

Ein Nein

- verhindert Synergien bei Bau und Nutzung zwischen Bezirk und Gemeinde
- macht aufwändige Alleingänge nötig
- verbraucht zentral gelegene Landreserven von Bezirk und Gemeinde

39

Was bedeutet es, wenn Sie das präsentierte Projekt ablehnen?

Ein Nein der Stimmberechtigten zum Sachgeschäft würde bedeuten, dass Bezirk und Gemeinde ihren Raumbedarf getrennt decken müssten. Die Eigentumsverhältnisse bei der MGH erschweren dies: Während die Halle der Gemeinde gehört, ist der darüber liegende Schulraum, der Kopfbau, im Eigentum des Bezirks. Eine neue Halle kann ohne Abbruch des Kopfbaus nicht realisiert werden.

Die Gemeinde benötigt eine Mehrzweckhalle und muss den Kindergarten sowie die Jugendräume mittelfristig erneuern. Der Bezirk benötigt eine Halle für Schulsport und Bezirksvereine sowie Ersatz für Mittagstisch und Schulräume, die beim Abbruch des Kopfbaus entfallen, weil die Gemeinde die neue Halle idealerweise am bestehenden Standort baut.

- Eine Prüfung hat ergeben, dass weder der Sportplatz Roos noch das Erlenmoos geeignete Alternativstandorte sind.
- Der Bezirk könnte seine Halle nicht einfach auf seinem eigenen Land bauen, wie Prüfungen gezeigt haben:
 - Aufgrund der Nähe zum Autobahntunnel ist es nicht geeignet und bräuchte eine Bewilligung des Bundes.
 - Eine Halle über der bestehenden Halle geht aufgrund der Höhenbeschränkungen des Gestaltungsplans nicht.
 - Eine Halle in der Verlängerung der bestehenden Turnhalle geht ebenfalls nicht, da dies Gemeindeland ist und zudem ausserhalb des Perimeters des Gestaltungsplans liegt.
- Auch beim Ersatz des Schulraums ist der Bezirk eingeschränkt: Den Osttrakt kann er aufgrund des Perimeters und der erlaubten Höhe gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan nicht ergänzen. Die einzige Möglichkeit wäre eine Erweiterung gegen Westen.

Ein Nein ist deshalb keine sinnvolle Alternative zum integrierten Projekt Ersatzbau MZH Riedmatt:

- Ein Nein würde sinnvolle Synergien zwischen Bezirk und Gemeinde verhindern, sowohl beim Bau als auch bei der späteren Nutzung. Eine gemeinsame Halle lässt sich effizienter, günstiger und mit weniger Leerständen nutzen.
- Ein Nein würde aufwändige Alleingänge für Bezirk und Gemeinde auslösen. Wenn jeder eine Halle und der Bezirk noch neuen Schulraum bauen muss, kommt das für alle teurer.
- Ein Nein wäre ein verschwenderischer Umgang mit wertvollen, zentral gelegenen Landreserven von Bezirk und Gemeinde.

Nächste Schritte



| | |
|--------------------------|--|
| – 10./22. Juni 2021 | Informationsveranstaltungen 1 & 2 |
| – 21./22. September 2021 | Ausserordentliche Bezirksgemeinde Höfe und Gemeindeversammlung Wollerau mit Sachgeschäft |
| – Ende Oktober 2021 | Informationsveranstaltung 3 |
| – 28. November 2021 | Abstimmungsvorlage über umsetzungsfertiges Projekt |
| – bis Ende 2021 | Genehmigung Gestaltungsplan |
| – ca. Mai 2022 | Baubewilligung |
| – Sommer 2022 | Baubeginn |
| – Anfang 2025 | MZHR bezugsbereit |

40

- Auch während den Einschränkungen durch Corona wollen wir allen Interessierten das Projekt näher bringen und für Fragen zur Verfügung stehen. Im Juni und Oktober sind deshalb insgesamt drei Informationsveranstaltungen geplant.
- Als nächsten Schritt werden wir das Sachgeschäft ausarbeiten und der ausserordentlichen Bezirksgemeindeversammlung vom 21. September und der Gemeindeversammlung vom 22. September 2021 vorlegen.
- Am 28. November 2021 werden Sie an der Urne über den Ersatzbau MZH Riedmatt befinden können.
- Ihre Zustimmung vorausgesetzt, folgen danach zügig die Anpassungen des Gestaltungsplans bis Ende 2021.
- Die Baubewilligung sollte ca. im Mai 2022 vorliegen.
- Bei einem optimalen Verlauf der Bewilligungsverfahren sollten wir im Sommer 2022 mit dem Bau beginnen können.
- Geht alles nach Plan, wird die MZH Riedmatt Anfang 2025 bezugsbereit sein.

Schlussbemerkungen



- Kostenziel war zu optimistisch
- Bezirksrat und Gemeinderat wollen Projekt gemeinsam umsetzen
- Gewählter Weg ist beste und kostengünstigste Lösung
 - Integriertes und räumlich optimiertes Bauprojekt
 - Effizienter und günstiger als eigenständige Lösungen
 - Verteilung der Projektarbeit und koordiniertes Vorgehen
- Fertiges Bauprojekt mit hoher Kostengenauigkeit
- Leistungsausweis BSS für Grossprojekte: In den Kosten, in der Zeit

41

Zum Abschluss dieses Informationsblocks möchten wir Folgendes betonen:

Das Kostenziel, das der Bezirk und die Gemeinde angestrebt haben, war nicht erreichbar. Warum?

- Einerseits war die politische Vorgabe rückblickend zu ambitiös, und wir haben die Einsparmöglichkeiten überschätzt.
- Andererseits haben mehrere, im Vorprojekt nicht berücksichtigte Faktoren die Einsparungen wieder aufgewogen, wie wir Ihnen heute gezeigt haben.

Der Bezirksrat und der Gemeinderat sind trotz höherer Kosten vom Projekt überzeugt.

- Der Raumbedarf der Schulen sowie die Anliegen von Vereinen und Anwohnern haben sich in einer weiteren Überprüfung als stichhaltig erwiesen.
- Ohne massive Abstriche am Projekt lassen sich keine weiteren Einsparungen erzielen.

Wir sind überzeugt, dass der gewählte Weg der beste und der kostengünstigste ist.

- Ein integriertes Projekt bringt ein räumlich optimiertes Bauprojekt.
- In der Summe ist ein gemeinsames Projekt günstiger als eigenständige Lösungen von Bezirk und Gemeinde und benötigt kein zusätzliches Land.
- Wir können die anspruchsvolle Projektarbeit auf mehrere Schultern zu verteilen und koordiniert vorgehen.

Nun liegt uns ein fertig ausgearbeitetes Bauprojekt vor

- es schafft Verbindlichkeit und verpflichtet die Architekten, ihre Ideen im gegebenen Kostenrahmen umzusetzen;
- nebst einer hohen Kostengenauigkeit haben Sie, liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, die Klarheit, zu was sie Ja sagen.

Wir haben die BSS Architekten für dieses Projekt ausgewählt – nicht zuletzt, weil sie einen beeindruckenden Leistungsausweis haben, Grossprojekte in den Kosten und in der Zeit umzusetzen. Bekannte Beispiele sind die Gemeindeverwaltung & Raiffeisenbank Wollerau, der Maihofsaal in Schindellegi und die Mittelpunktschule Obermarch in Buttikon.

Wir sind überzeugt, dass die Gemeinde Wollerau und der Bezirk Höfe mit dem vorliegenden Projekt eine hervorragende und dringend benötigte Infrastruktur erhalten, die den Nutzern viel bietet und die Anliegen der Nachbarn berücksichtigt.



Zum Schluss möchte ich zusammenfassen:

Wir haben Ihnen heute Abend das Projekt "Ersatzbau MZH Riedmatt" vorgestellt

- insbesondere die Kernelemente: eine moderne Mehrzweckhalle, eine verbesserte Infrastruktur für den Mittagstisch der Oberstufe, ein neuer Kindergarten und die Integration des Jugendtreffs ins Gebäude.
- Wir haben Ihnen gezeigt, von welchen Baukosten wir ausgehen: CHF 12,64 Millionen für den Bezirk und CHF 18,2 Millionen für die Gemeinde.
- Wir haben Ihnen aufgezeigt,
 - Wie die nächsten Schritte aussehen,
 - und dass ein Nein zum Projekt keine Probleme löst, sondern zusätzliche schafft.

Wir haben Ihnen drei geringfügige Änderungen im Gestaltungsplan präsentiert, damit wir

- den Ergänzungsbau MZH Riedmatt umsetzen können,
- das Schulhaus bei einem zukünftigen Bedarf gegen Westen erweitern können, und
- die Sicherheit für die Schülerinnen und Schüler mit einer neuen Zufahrt erhöhen können.

Kurz gesagt:

Wir haben Ihnen ein ausgegorenes und umsetzungsfertiges Projekt präsentiert, das die Bedürfnisse von Bezirk und Gemeinde abdeckt. Nebst den Schulen werden die Vereine und Organisationen aus der Gemeinde Wollerau und dem ganzen Bezirk Höfe und damit auch die Öffentlichkeit profitieren. Der Bezirksrat und der Gemeinderat sind vom Projekt Ersatzbau MZH Riedmatt überzeugt.

[Fragerunde und Abschluss]