



BEZIRK HÖFE

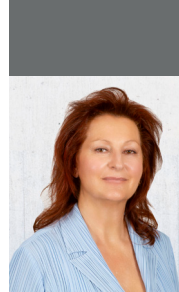


SACHVORLAGE

SANIERUNG UND OPTIMIERUNG WESTTRAKT SCHULHAUS RIEDMATT

ABSTIMMUNG VOM 25. SEPTEMBER 2022

WARUM BRAUCHT ES DIE SANIERUNG UND OPTIMIERUNG?



Liebe Höfnerinnen und Höfner

Der Bezirk Höfe ist Träger der Oberstufe Sek eins Höfe mit den beiden Schulhäusern Weid in Pfäffikon und Riedmatt in Wollerau.

Veraltete Infrastruktur

Die Schulanlage Riedmatt wurde 1973 erbaut. Nach knapp 50 Jahren haben die Bauteile und vor allem die Gebäudetechnik des Schulgebäudes das Ende des Lebenszyklus erreicht oder gar überschritten.

Der westliche Teil der Anlage entspricht den aktuellen Normen und Vorschriften bezüglich Bauweise und Erdbensicherheit, Brandschutz, Sicherheit und Energie nicht mehr. Er erfüllt auch die Bedürfnisse heutiger und künftiger Formen des Schulunterrichts nicht. Der Westtrakt muss deshalb umfassend saniert und technisch auf den aktuellen Stand gebracht werden. Der 1995 erbaute Osttrakt ist nicht Teil des Projekts.

Zeitgemässe Räumlichkeiten

Die Strategie des Bezirkrates besagt, dass zeitgemässe Räumlichkeiten für Bezirksangestellte zur Verfügung gestellt werden sollen – dasselbe gilt auch für die Schülerschaft.

Zudem soll die Sek eins Höfe gegenüber Privatschulen konkurrenzfähig bleiben. Dazu gehört eine entsprechende Infrastruktur.

Optimale Lernumgebung

Zeitgemässe Räume bedeuten für die Sanierung Schule Riedmatt nicht nur die Ertüchtigung der Bausubstanz, sondern auch optimale Räume für das Lernen und Lehren für die Schüler- und Lehrerschaft. Das Projekt greift mit der Optimierung deshalb auch Elemente auf, die den Schulraum nachhaltig aufwerten.

Empfehlung Bezirkrat

Der Bezirkrat ist vom Projekt überzeugt. Wir empfehlen Ihnen, am 25. September 2022 ein Ja in die Urne zu legen.

Yolanda Fumagalli
Bezirksammann

Diese Broschüre basiert auf der Botschaft zum Sachgeschäft:
www.hoefer.ch/sanierung-riedmatt

Abstimmungsfrage

«Wollen Sie der Ausgabenbewilligung von CHF 28'840'000.00 inkl. MWST für die Sanierung und Optimierung Westtrakt Schulhaus Riedmatt zustimmen?»

Der Bezirkrat empfiehlt ein JA.

WORUM GEHT ES?

Die Schulanlage Riedmatt der Sek eins Höfe ist in die Jahre gekommen. 1973 erbaut, ist der Westtrakt heute knapp 50 Jahre alt.

Ende des Lebenszyklus

Die Bauteile und vor allem die Gebäudetechnik des Schulgebäudes haben das Ende des Lebenszyklus erreicht oder gar überschritten. Das Gebäude entspricht nicht mehr den aktuellen Normen und Vorschriften bezüglich Bauweise und Erdbebensicherheit, Brandschutz, Sicherheit und Energie. Der 1995 gebaute Osttrakt ist nicht Teil des Projekts.

Optimierung und Aufwertung

Das vorliegende, umsetzungsfertige Gesamtprojekt greift auch Elemente auf, die den Schulraum optimieren und nachhaltig aufwerten. Parallel zur umfassenden Sanierung werden zum Beispiel grössere Räume geschaffen, um mehr Flexibilität für einen zeitgemässen Unterricht zu erhalten.

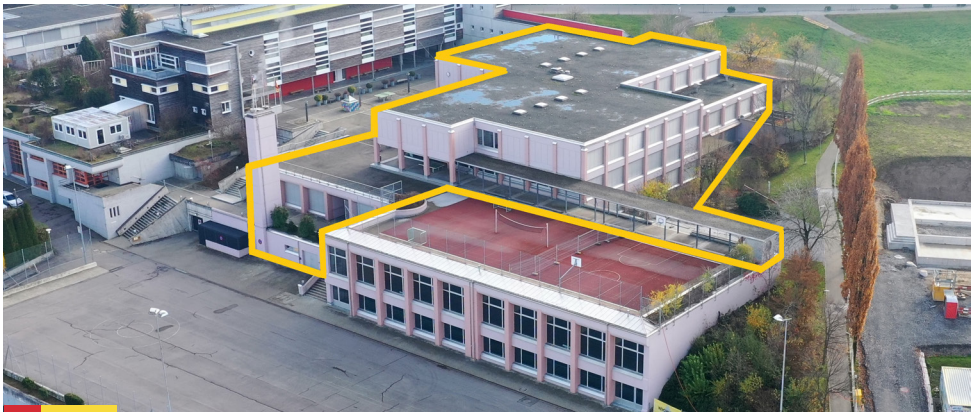
Zusätzliche Fensterflächen bringen mehr Licht ins Schulhaus und sorgen für eine grosszügigere Atmosphäre. Mit der Sanierung und Optimierung wird der Westtrakt Riedmatt für die nächsten 40 Jahre fit gemacht.

Hohe Planungssicherheit

Das fertig ausgearbeitete Projekt bietet eine hohe Planungssicherheit bei einer Bauzeit von rund drei Jahren. Die Sanierung und Optimierung des Schulhauses Riedmatt wird gemäss Kostenvorschlag CHF 26,22 Mio. kosten. Inklusiv Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ ergibt dies die Ausgabenbewilligung in der Höhe von CHF 28,84 Mio.

Beste Variante

Der Westtrakt kann so im Vergleich zu einem Neubau oder einer reinen Instandhaltung kostengünstig für die nächsten 40 Jahre gerüstet werden. Das vorliegende Projekt ist in dreijähriger Bauzeit bei laufendem Schulbetrieb umsetzbar; ein entscheidender Vorteil gegenüber den Alternativen.



Der Westtrakt der Schulanlage Riedmatt (gelb umrandet) soll für die nächsten 40 Jahre fit gemacht werden. Der Osttrakt (links im Bild) ist nicht im Bestandteil des Projekts, dürfte aber in rund zehn Jahren zur Sanierung anstehen.

DAS BAUPROJEKT

Das Projekt umfasst eine Sanierung und gleichzeitige Optimierung der Raumaufteilung innerhalb der bestehenden Gebäudehülle.

Sanierungs- und Optimierungsmassnahmen sind nicht scharf trennbar, sie gehen fliegend ineinander über. Ein Beispiel ist die Erdbebensicherheit: Erdbebenscheiben werden unter anderem in die Fassade integriert (Sanierung) und die Fassadenöffnungen über Eck vergrössert (Optimierung).

Grundsätzlich gilt Folgendes:

- Bei der *Sanierung* geht es in der Hauptsache darum, das Gebäude auf den neusten technischen Stand zu bringen – hinsichtlich Statik, Brandschutz, Sicherheit, Energie und auch Hindernisfreiheit.
- Bei der *Optimierung* geht es darum, den vorhandenen Raum besser zugänglich zu machen und effizienter nutzen zu können. Fachräume werden besser angeordnet und multifunktionale Räume für zeitgemässes Lernen geschaffen. Fassadenöffnungen und innere Verglasungen unterstützen die natürliche Beleuchtung und bringen mehr Transparenz in die tiefen Klassenzimmer. Die Korridore können so als zusätzliche Lernbereiche genutzt werden.



Blick in eine neue Schulküche mit in den Raum integriertem Lernbereich. Die Küchen erhalten neue Kochinseln sowie eine neue Lüftung.



Blick in den Werkraum Holz mit Durchblick zum Maschinenraum. Die vorhandenen Maschinen und Werkbänke werden übernommen.

Was geschieht wann?

25. September 2022:	Urnenabstimmung
Oktober 2022:	Eingabe Baubewilligung
Sommer 2023:	Baubeginn
Sommer 2026:	Bauende

Voraussetzungen sind ein JA der Stimmbevölkerung zum Projekt und keine grösseren Verzögerungen bei den anstehenden Bewilligungsverfahren.

Die Arbeiten im Überblick

Die Arbeiten lassen sich je nach Schweregrad wie folgt in Sanierung und Optimierung einteilen:

Sanierung

- Erdbebensicherheit
- Energetische Sanierung der Gebäudehülle
- Gebäudetechnik: Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro
- Brandschutz
- Sicherheit: Verglasungen, Geländer, Arbeitssicherheit etc.
- Hindernisfreiheit

Optimierung

- Neuorganisation Fachräume Textiles Gestalten & Werken, Schulküchen
- Belichtung der Klassenzimmer (vergrösserte Fenster über Eck, innere Verglasungen)
- Multifunktionsraum als Lernbereich
- Kontrollierte Lüftung sämtlicher Räume
- Hindernisfreies Gebäude inkl. Lift; auch für Reinigung und Unterhalt optimiert
- Erneuerung sämtlicher Oberflächen (lebenszyklusbedingt)



Blick in den Korridor mit inneren Verglasungen für mehr Transparenz und Licht im Gebäude. Die Korridore werden so zur Lernzone.



Blick in den neuen, grossen und flexibel nutzbaren Multifunktionsraum mit Fenstern über Eck, die viel mehr Licht in den Raum bringen.



Blick Richtung Osten. Sämtliche 3D-Darstellungen in dieser Broschüre sind fotorealistische Visualisierungen gemäss Planung – Abweichungen in der definitiven Umsetzung sind möglich.

ENERGIEKONZEPT

Der Westtrakt Riedmatt ist ein Altbau und kann nicht mit vertretbarem Aufwand auf Minergie-Standard verbessert werden. Mit verschiedenen Massnahmen können aber die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit verbessert werden.

60 % weniger Heizenergie

Das Gebäude wird gemäss den aktuellen Vorschriften gedämmt, und sämtliche Räume erhalten eine kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung, jedoch keine Klimaanlage. Diese Massnahmen werden den Heizenergieverbrauch um ca. 60 % senken. Dank besserer Leuchten, den Fassadenöffnungen und inneren Verglasungen zwischen Klassenzimmern und Korridoren wird weniger Kunstlicht und damit weniger Strom benötigt.

Fernwärme

Im Rahmen der Sanierung wird die veraltete Gasheizung durch Fernwärme ersetzt. Diese versorgt sowohl den Ost- und den Westtrakt als auch den Ersatzbau MZH Riedmatt. Die Fernwärme wird von der Energie Ausserschwyz AG bezogen.

Photovoltaik

Die Photovoltaikanlage auf dem Dach des Westtrakts mit einer Fläche von ca. 850 m² sorgt für eine nachhaltige Stromerzeugung für den Eigenbedarf. Der erwartete Eigenverbrauch wird zwischen 50 % und 65 % liegen. Genauere Werte werden nach den ersten Betriebsjahren vorliegen. Im Verlauf der Planung hat der Bezirksrat entschieden, dass die Photovoltaikanlage mittels Contractingvertrag durch die EW Höfe AG errichtet werden soll.

Energieeffizienz

Der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) bewertet die Effizienz der Gebäudehülle und die Gesamtenergieeffizienz der Gebäudetechnik.

Effizienz der Gebäudehülle

Dieser Wert beschreibt die Qualität des Wärmeschutzes der Gebäudehülle. Diese beinhaltet die Wärmedämmung von Wänden, Dächern, Böden und Fenstern. Ebenfalls miteinbezogen werden Wärmebrücken (z.B. Balkone) und die Gebäudeform.

Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes

Dieser Wert umfasst neben dem Heizwärmebedarf auch die Gebäudetechnik – sprich die Wärmeerzeugung inklusive Warmwasser – sowie den Elektrizitätsbedarf und die Eigenstromproduktion. Die eingesetzten Energieträger werden gewichtet: Kommen erneuerbare Energien zum Einsatz, führt dies zu einer besseren Bewertung.

Sehr gute Werte für eine Sanierung

Mit der vorgesehenen energetischen Sanierung des Westtrakts Schulhaus Riedmatt kann die **Effizienzklasse C bei der Gebäudehülle** und die **Klasse B bei der Gesamtenergieeffizienz** erreicht werden. Für die Sanierung einer Liegenschaft dieses Alters sind das sehr gute Werte.

Für eine weitere Verbesserung der Effizienzklassen (Minergie-Standard) müssten sämtliche Böden gegen das Erdreich im Untergeschoss – rund 2'200 m² – zusätzlich gedämmt werden. Dies wäre mit grossen Eingriffen in die Baukonstruktion und nicht vertretbaren Kostenfolgen verbunden.

KOSTEN UND FINANZIERUNG

Baukosten

Die erwarteten Baukosten für die Sanierung und Optimierung betragen CHF 26,22 Millionen. Das Projekt ist dem Souverän inklusive einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ vorzulegen. Deshalb wird eine Ausgabenbewilligung von CHF 28,84 Millionen benötigt.

Die bereits abgeschlossene Sanierung der Zivilschutzanlage (CHF 0,97 Mio.) und der Bau des Pavillons West (CHF 2,75 Mio.) sind nicht Bestandteil der Ausgabenbewilligung. Die Sanierung der Zivilschutzanlage war eine Auflage des Kantons und der Pavillon erfüllt Funktionen, die über das Projekt hinausgehen: Er ist nicht nur eine Übergangslösung für die Sanierung und Optimierung Riedmatt; er dient auch der vorübergehenden Aufnahme der Klassen aus dem Schulstandort Leutschen und als

Ersatz für die temporär wegfallenden Schulräume und den Mittagstisch im Kopfbau während der Umsetzung des Projekts Ersatzbau MZH Riedmatt.

Die Planungsarbeiten für das Projekt aus den Jahren 2019 und 2020 sind jedoch Bestandteil der Ausgabenbewilligung – sie machen rund CHF 1 Mio. aus.

Finanzierung

Die Finanzierung der Ausgabenbewilligung erfolgt über Eigenmittel oder bei Bedarf durch Aufnahme eines Darlehens.

Genauere Angaben zur Finanzierung sind derzeit nicht möglich, da sie von weiteren pendenten Projekten des Bezirks abhängt, deren Finanzbedarf für die Umsetzungsperiode der Sanierung und Optimierung Riedmatt noch nicht abschliessend beziffert werden kann.

Jahr	Investition in CHF	Amortisation 4 %	Verzinsung 1 %	Total Amortisation + Verzinsung	Restbuchwert
Bis 2021	1'610'000	0	8'050	8'050	1'610'000
2022	800'000	0	20'100	20'100	2'410'000
2023	8'000'000	0	64'100	64'100	10'410'000
2024	10'000'000	0	154'100	154'100	20'410'000
2025	4'810'000	0	228'150	228'150	25'220'000
2026	1'000'000	1'048'800	262'200	1'311'000	26'220'000
Total	26'220'000				

Im Investitionsjahr wird die Verzinsung auf den halben Betrag gerechnet.

Subventionen: ca. CHF 267'000 (basierend auf Energieförderprogrammen Kanton & Bund)

Finanzierung über Eigenmittel oder Darlehen bei Bedarf

Folgekosten

Verzinsung: 1 % (variabler Zinssatz, Annahme nach Marktlage)

Amortisation: linear, 4 % des Investitionswertes über 25 Jahre ab 2026 (Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden und Bezirke (FHG-BG))

Personalkosten: keine zusätzlichen

Unterhalts-/Betriebskosten: jährliche Einsparungen von rund CHF 281'000 (Unterhalt: 240'000; Betrieb: 41'000, davon Heizung: 17'000, Strom: 24'000)

Steuerprozente: 0,8 % ab Fertigstellung der Sanierung (Stand 2021)

WAS GESCHIEHT BEI EINEM NEIN?

Ein Nein schafft die baulichen Mängel und Unzulänglichkeiten des Westtrakts Riedmatt nicht aus der Welt. Nach knapp 50 Jahren haben die Bauteile des Schulgebäudes das Ende des Lebenszyklus erreicht oder gar überschritten, und es entspricht den aktuellen Normen und Vorschriften nicht mehr.

Mögliche Alternativen

Neubau des Westtrakts	Instandhaltung
Ein Neubau mit Schnittstellen zur Zivilschutzanlage, zum Ersatzbau MZH und zur Turnhalle würde grob geschätzt zwischen CHF 46 und 55 Mio. kosten. Die Kosten für eine Übergangslösung während der Bauzeit sind dabei nicht eingerechnet. Ein Neubau müsste von Grund auf, inklusive einer Gestaltungsplanänderung, neu geplant werden und wäre vor 2032 nicht realisierbar.	Auch bei einem Nein sind bauliche Massnahmen nötig, um den Westtrakt für den laufenden Unterricht instand zu halten. Die Instandhaltung würde gestaffelt über das jährliche Budget erfolgen, eine Bauzeit von 7–8 Jahren bedeuten und jährliche Kosten von rund CHF 500'000 verursachen. Eine reine Instandhaltung würde die grundlegenden Mängel des Gebäudes nicht beheben und die Frage «umfassende Sanierung oder Neubau» nur hinauszögern.

Alternativen überzeugen nicht

Der Bezirksrat hat beide Alternativen geprüft und erachtet sie als nicht sinnvoll. Die Variante Instandhaltung genügt nicht. Sie kommt einer «Pflasterlipolitik» ohne langfristigen Mehrwert gleich und wäre eine vergebene Chance.

Die Variante Neubau wäre heute eine unnötig hohe Investition. Die Frage stellt sich, wenn in 40 Jahren die nächste Sanierung geplant werden muss.

Empfehlung Bezirksrat

Deshalb empfiehlt Ihnen der Bezirksrat die Annahme des vorliegenden Sachgeschäfts. Der Westtrakt Riedmatt kann so vergleichsweise kostengünstig für die nächsten 40 Jahre fit gemacht werden. Zudem ist das vorliegende Projekt in dreijähriger Bauzeit bei laufendem Schulbetrieb umsetzbar, was gegenüber den Alternativen ein entscheidender Vorteil ist.

Wollen Sie mehr wissen?

Weitere und detailliertere Informationen finden Sie auf:

www.hoefe.ch/sanierung-riedmatt

Oder kontaktieren Sie uns:

Bezirkskanzlei Höfe

044 786 73 21

bezirkskanzlei@hoefe.ch



 facebook.com/bezirkhoefe
 instagram.com/bezirkhoefe