

SACHVORLAGE

TRAKTANDUM 3

SACHVORLAGE «RATHAUS UND JUSTIZGEBÄUDE LEUTSCHEN»



Gesamtsansicht – Rechts das Schulgebäude, das zum Rathaus umgebaut wird, links der Pavillon, der neu gebaut und als Justizgebäude dienen wird. Beide Gebäude sind von der Rebhaldenstrasse her erschlossen.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie dem Verpflichtungskredit von CHF 21'950'000.- für das Bauprojekt Rathaus und Justizgebäude Leutschen zustimmen?

Worum geht's?

Der Bezirk will Verwaltung und Justiz an einem Standort im freiwerdenden Schulhaus Leutschen zusammenführen. Die heutige Situation mit zu wenig Platz in zwei Rathäusern – eines davon sanierungsbedürftig – erschwert die Zusammenarbeit. Die heutigen Rathäuser Roosstrasse und Bahnhofstrasse in der Kernzone in Wollerau können verkauft werden.

Mit Gesamtkosten von CHF 21.95 Millionen und möglichen Erlösen aus dem Verkauf der freiwerdenden Liegenschaften von rund CHF 16 Millionen ist das Rathaus mit Justizgebäude Leutschen die kostengünstigste und am schnellsten umsetzbare Variante. Der Bezirksrat beantragt der Bezirksgemeinde, dem Sachgeschäft zuzustimmen.

Weitere Informationen zum Projekt:
www.hoefe.ch/projekte/liegenschaften/rathaus-leutschen

■ 1. Ausgangslage – Weshalb ein neues Rathaus?

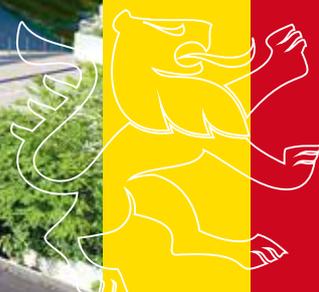
Der Bezirk Höfe hat eine komplexe Liegenschaftssituation mit zwei Rathäusern und drei Schulstandorten, die baulich in einem unterschiedlichen Zustand sind. Das Rathaus

Roosstrasse ist alt und muss dringend saniert werden, weil es den Sicherheitsbestimmungen nicht mehr genügt und energetisch veraltet ist. Allerdings kann die Sicherheit nicht so verbessert werden, wie es für Amtsgebäude zwingend wäre – die Gebäudestruktur lässt dies nicht zu.

Zwei Rathäuser erschweren die Zusammenarbeit in der Verwaltung. Dass sie zu wenig Platz bieten und dies auf Dauer kein tragbarer Zustand ist, war dem Bezirk schon länger bewusst. Ebenfalls, dass er den Schulstandort Leutschen per Juli 2022 aufheben wird.

Die Zusammenlegung der Staatsanwaltschaften im Kanton Schwyz gemäss Kantonsratsbeschluss vom 14. März 2018 hat die Situation zudem verändert. Das Rathaus Bahnhofstrasse hat sich als ein geeigneter Standort in den Höfen angeboten. Mittlerweile ist klar, dass die Staatsanwaltschaft des Kantons Schwyz ihn per Anfang 2021 allein nutzen wird. Damit können Arbeitsplätze im Bezirk Höfe gesichert werden.

Diese Ausgangslage hat den Bezirksrat im Herbst 2018 dazu veranlasst, eine Gesamtschau der Liegenschaftssituation zu erstellen und Alternativen zu den aktuellen Rathäusern zu prüfen.



SACHVORLAGE

■ 2. Rathaus und Justizgebäude Leutschen

Der Bezirk Höfe plant das neue Rathaus für die nächsten zwanzig, dreissig Jahre. Gemäss Bundesamt für Statistik wird die Bevölkerung des Kantons Schwyz bis 2040 weiter überdurchschnittlich wachsen. Der auf diesen Schätzungen basierende kantonale Richtplan sieht vor, dass dieses Wachstum zum Grossteil im urbanen Raum stattfinden soll, zu dem die Höfner Gemeinden Freienbach und Wollerau zählen. Die Einwohnerzahl im Bezirk Höfe dürfte gemäss diesen Annahmen von heute 29'100 auf 33'600 wachsen, was einer Zunahme um rund 4'500 Personen respektive 15% entspricht. Damit werden sowohl die Bezirksaufgaben als auch die Ansprüche an eine professionelle Verwaltung weiter zunehmen. Beispiele dieser Entwicklung sind das seit Juli 2020 beim Bezirk angesiedelte Vermittleramt, die neu-



Gesamtsansicht – Rathaus und Justizgebäude sind getrennt, aber durch eine leichte, transparente Passerelle verbunden. Damit wird der Gewaltentrennung von Judikative und Exekutive Rechnung getragen. Das Justizgebäude wird einen Stock höher gebaut als der heutige Pavillon und rückt weg von den Nachbargrundstücken, näher an die Rebhaldenstrasse.

en Vorgaben des Kantons bezüglich Grundbuchbereinigung und einer zusätzlichen Richterstelle sowie die komplexe Konkursabwicklung zweier Tochterfirmen internationaler Unternehmen in jüngster Vergangenheit. Von drei Alternativen hatte sich die Variante Rathaus und Justizgebäude Leutschen mit der Zusammenführung von Verwaltung und Justiz im Schulhaus Leutschen angeboten, das ab Mitte 2022 nicht mehr als Schulhaus genutzt werden wird.

Der Standort ist ausgezeichnet. Die Gebäude gehören dem Bezirk und können vergleichsweise kostengünstig und rasch umgenutzt werden. Die ganze Bezirksverwaltung und Justiz sind an einem Standort, was die Zusammenarbeit wesentlich vereinfacht. Von allen geprüften Varianten ist das Rathaus mit Justizgebäude in der Leutschen die beste und kostengünstigste. Sie lässt sich auch am schnellsten realisieren. Sie hat zudem den Vorteil, dass die Rathäuser Roosstrasse und Bahnhofstrasse verkauft werden können. Da sie in der Kernzone in Wollerau liegen, sollte dies problemlos möglich sein. Beim Schulhaus Leutschen, das in der öffentlichen Zone liegt, wäre dies hingegen schwierig. Mit dem Umbau des Schulhauses Leutschen, dem Abbruch des Pavillons und dem Neubau eines Justizgebäudes kann der Platzbedarf über eine längere Periode sichergestellt werden.

Folgende Punkte hatten den Ausschlag zugunsten der Variante Leutschen gegeben:

- Rathaus und Justizgebäude sind an einem Standort.
- Bestehendes Gebäude, das 2006 renoviert worden ist – die Variante ist deshalb relativ kostengünstig.
- Zentraler Standort und mit öffentlichem Verkehr gut erschlossen.
- Genügend Landreserven und gelöste Parkplatzsituation.

Der Weg zum Projekt

Ende Oktober 2018 hat die Arbeitsgruppe Rathaus Leutschen die Arbeit für die Planung des neuen Rathauses Leutschen in Freienbach aufgenommen. Als Erstes erstellte sie ein Betriebs- und ein Sicherheitskonzept für das Rathaus Leutschen. Parallel dazu erarbeiteten die Amtsstellen Raumprogramme nach ihren Bedürfnissen. Die Konzeptentwürfe wurden mit den Amtsstellenleitungen besprochen und abgeglichen.

Während dieser Konzeptphase entschied der Bezirksrat, den künftigen Betrieb auf den bestehenden Pavillon auszudehnen und mit in das Rathaus zu integrieren. Das Justizgebäude wird mit dem Rathaus im bestehenden Schulgebäude mit einer Passerelle verbunden. Damit sind optimale Arbeitsabläufe gewährleistet und die unterschiedlichen Sicherheitsanforderungen berücksichtigt. Ausserdem ist mit dem separaten Gebäude die Gewaltentrennung von Judikative und Exekutive auch räumlich sichergestellt.

Beide Gebäude genügen statisch und sicherheitstechnisch den heutigen Anforderungen nicht mehr. Das Schulhaus kann auf den neusten Stand gebracht und in ein Rathaus umgebaut werden – ein Neubau wäre doppelt so teuer. Eine Sanierung des Pavillons lohnt sich hingegen nicht, hier hat sich ein Neubau als günstiger herausgestellt.

Auf dieser Basis wurden eine Machbarkeitsstudie, ein Vorprojekt und schliesslich das vorliegende Bauprojekt für das Rathaus mit Justizgebäude erstellt.

Umgebung – Das Areal ist offen und mit grosszügigen Grünflächen gestaltet. Die immergrünen Hecken werden in Rebstruktur angelegt und nehmen so die Reblandschaft Leutschen auf. Im Gegensatz zu heute, werden Besucher genügend Parkplätze finden.

- In Eigenregie und in 2–4 Jahren umsetzbar.
- Bestehende Rathäuser werden frei und können verkauft werden.

3. Bauprojekt im Detail

Der Bezirksrat Höfe führt die Verwaltung und die Ämter an einem Standort zusammen, um die Arbeitsabläufe zu optimieren und die Wege zu verkürzen. Das Justizgebäude wird einen Stock höher gebaut als der heutige Pavillon. Das Gebäude rückt aber weg von den Nachbargrundstücken, näher an die Rebhaldenstrasse. Die beiden Gebäude werden neu durch eine leichte, transparente Passerelle verbunden. Das Areal ist offen gestaltet und bietet den Besuchern und Mitarbeitenden nebst grosszügigen Grünflächen auch genügend Parkplätze, die bei den heutigen Rathäusern weitgehend fehlen.

Die Arbeitsumgebung im neuen Rathaus und im Justizgebäude des



Bürosituation – Moderne, offene und flexible Arbeitsplätze, zweckmässig und mit einheitlichem Mobiliar ausgestattet.



Eingangsbereich mit Schaltern – Rathaus
Blick vom Eingang des Rathauses in den Schalterbereich (rechts) und den Aufenthaltsbereich (Teeküche, links).



Eingangsbereich mit Schaltern – Justizgebäude
Blick vom Eingang des Justizgebäudes in den Eingang mit Sicherheitsschleuse und Schalterbereich (rechts) sowie den Wartebereich und den Ausgang (links).

Bezirks soll modern, offen und flexibel sein. Dort wo es Sinn macht und es das Gesetz erlaubt, entstehen nutzerneutrale Arbeitsplätze. Das heisst, dass zum Beispiel Teamarbeitsplätze in Einzelbüros umfunktionierte werden können.

Der Bezirk will den zunehmenden Bedürfnissen nach Teilzeitarbeit, Mobilität und externem Arbeiten Rechnung tragen. Die Arbeitsplätze werden zweckmässig und mit einheitlichem Mobiliar ausgestattet, damit wir auch bei Veränderungen in der Organisation möglichst flexibel sind.

Der persönliche Kontakt zu den Einwohnerinnen und Einwohnern bleibt wichtig und soll gepflegt werden, trotz Einsatz moderner Technologien, wie zum Beispiel dem Onlineschalter. Die Räumlichkeiten des Verwaltungsgebäudes werden einladend gestaltet,

um einen offenen Kontakt mit der Bevölkerung zu ermöglichen.

Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach der Gebäude wird einen Beitrag für die Umwelt leisten.

Empfangsbereiche

Die Empfangs- und Eingangsbereiche der beiden Gebäude sind zentrale Orte. Hier werden die Einwohnerinnen und Einwohner bzw. Kundinnen und Kunden empfangen. Jeweils zentral im Erdgeschoss gibt es einladende Räumlichkeiten für die Begegnung und den Austausch mit den Mitarbeitenden von Verwaltung, Ämtern und Gericht. Dazu gehören Sitzungszimmer für Besprechungen und eine Cafeteria als Begegnungszone im Rathaus. Im Justizgebäude sind es Sitzungszimmer, Verhandlungsraum und Gerichtssaal.

SACHVORLAGE



Frei werdende Liegenschaften – Zwei Liegenschaften an bester Lage in der Kernzone von Wollerau (oben) und eine attraktive Parzelle in Freienbach (unten) können veräussert werden.



Die Trennung des öffentlichen Bereichs zum internen Arbeitsbereich ist jeweils klar ersichtlich. Das Betreibungsamt Höfe verfügt über einen separaten Eingang.

Arbeitsbereiche

Die Bezirksverwaltung, das Notariat, Grundbuch- und Konkursamt sowie das Betreibungsamt sind im Rathaus, das Gericht, das Erbschaftsamt und das Vermittleramt im Justizgebäude untergebracht. Mit der Trennung von Rathaus und Justizgebäude kann den unterschiedlichen Sicherheitsanforderungen sehr gut Rechnung getragen werden. Die Sicherheitsanforderungen für das Justizgebäude sind wesentlich höher als für das Verwaltungsgebäude.

Die Arbeitsplätze der Bezirksverwaltung und der Ämter befinden sich in den Obergeschossen des Rathauses und sind nicht öffentlich zugänglich. Dasselbe gilt für die Arbeitsplätze der Richter und Gerichtsschreiber sowie die Ämter in den zwei Obergeschossen des Justizgebäudes.

■ 4. Kosten

a. Baukosten*

Das Projekt schätzt die Kosten mit einer Genauigkeit von +/- 10 % auf CHF 21,95 Millionen – CHF 13,3 Millionen für das Rathaus und CHF 8,65 Millionen für das Justizgebäude.

Gegenüber dem im Januar 2020 vorgestellten Vorprojekt hat der Bezirksrat Zusatzoptionen für Klimatisierung, Sicherheit, Innenausbau und Umgebungsgestaltung von insgesamt CHF 3,8 Millionen bewilligt (Rathaus: CHF 2,5 Millionen; Justizgebäude CHF 1,3 Millionen).

Position Baukostenplan	Rathaus	Justizgebäude	Total
Total	13'300'000.00	8'650'000.00	21'950'000.00
0 Grundstück	55'000.00	55'000.00	110'000.00
1 Vorbereitungsarbeiten	608'800.00	669'500.00	1'278'300.00
2 Gebäude	8'997'350.00	5'629'700.00	14'627'050.00
Kostenzusammenstellung per m ³ (nach SIA 416)			
■ Kubatur	15'124 m ³	5 452 m ³	
■ CHF/m ³	594.90	1032.60	
3 Betriebseinrichtungen	1'638'800.00	1'030'200.00	2'669'000.00
4 Umgebung	633'100.00	485'800.00	1'118'900.00
5 Baunebenkosten und Übergangskonten	517'950.00	412'800.00	930'750.00
6 Reserve	210'000.00	140'000.00	350'000.00
9 Ausstattung	639'000.00	227'000.00	866'000.00

*Beträge in CHF inkl. Mehrwertsteuer

b. Finanzierung, Beiträge Dritte

Gemäss heutigen Regelungen unterstützen die Energieförderprogramme auf Bundes- und Kantonebene das Projekt mit insgesamt rund CHF 100'000.

- Einmalbeiträge Bund aus Förderprogramm Erneuerbare Energien für Photovoltaikanlagen (Angaben Stand 2020):
 - Rathaus: CHF 32'815.00
 - Justizgebäude: CHF 18'385.00
- Einmalbeiträge Kanton Schwyz aus Förderprogramm Energie 2020 (Angaben Stand 2020):
 - Rathaus: CHF 49'600.00
 - Justizgebäude: kein Beitrag, da Neubau

c. Finanzielle Auswirkungen Bezirk Höfe

- Mögliche Erträge aus Liegenschaftsverkäufen von insgesamt CHF 16,05 Mio. gemäss folgenden Marktwertschätzungen (in Klammer Jahr der Schätzung):
 - Roosstrasse 3, Wollerau: CHF 8,3 Mio. (2020)
 - Bahnhofstrasse 4, Wollerau: CHF 5,5 Mio. (2019)
 - Grundstück Velunterstand Leutschen, Freienbach: CHF 2,25 Mio. (2020)

(Diese Beträge sind Richtwerte, die effektiv erzielbaren Erträge aus einem Verkauf hängen von den dann zumal herrschenden Marktbedingungen ab. Allfällige Verkäufe werden den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern als Sachgeschäfte zum Entscheid vorgelegt.)

- Es ist davon auszugehen, dass die Reduktion der Anzahl Bezirksstandorte von fünf auf drei und die moderne Infrastruktur zu markant tieferen Unterhalts- und Betriebskosten führen werden. Präzis lässt sich dies aus heutiger Sicht noch nicht beziffern.



SACHVORLAGE

■ 5. Finanzierung

Die Finanzierung des Verpflichtungskredites erfolgt über Eigenmittel oder bei Bedarf durch Aufnahme ei-

nes Darlehens. Das investierte Kapital muss verzinst und amortisiert werden. Der Amortisationsatz beträgt gemäss Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden und Be-

zirke (FHG-BG) ab 2024 für die Nutzungsdauer von 25 Jahren linear 4 % des Investitionswertes.

Auswirkungen auf die laufende Rechnung 2021-2024

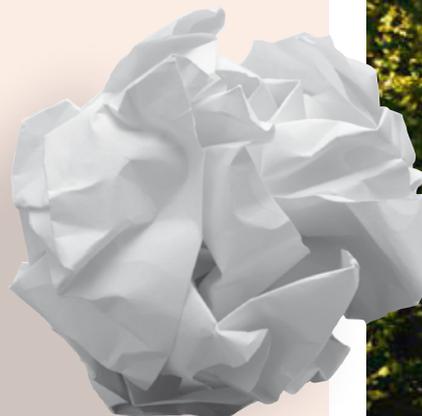
Jahr	Investition in CHF	Subventionen	Amortisation 4%	Verzinsung 1%	Total Amortisation + Verzinsung	Restbuchwert
2021	1'450'000		0	7'250	7'250	1'450'000
2022	2'000'000		0	24'500	24'500	3'450'000
2023	15'000'000		0	109'500	109'500	18'450'000
2024	3'500'000	- 100'800	873'968	201'496	1'075'464	20'975'232
Total	21'950'000		873'968	342'746	1'216'714	

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

Verworfenne Varianten «Sanierung» und «Landabtausch»

Der Bezirksrat hatte drei grundsätzliche Varianten geprüft und der Öffentlichkeit im Herbst 2018 vorgestellt. Die Varianten «Sanierung Rathaus Roosstrasse» und «Landabtausch» mit Freienbach verbunden mit einem Neubau am Standort Brüel hatte er verworfen: Die Sanierung des Rathauses Roosstrasse ist komplex, teuer und die Sicherheit kann nicht so verbessert werden, wie es für Amtsgebäude zwingend wäre – die Gebäudestruktur lässt dies nicht zu. Zudem erlauben die engen Platzverhältnisse auch bei einem Neubau keine Lösung der Parkplatzthematik.

Der Landabtausch mit Freienbach wäre mit einem Neubau in Millionenhöhe am Standort Brüel verbunden gewesen und hätte doppelt bis dreimal so lange gedauert. Dies hätte komplexe Sachgeschäfte auf Bezirks- und Gemeindeebene und auch viel Koordinationsaufwand mit der Gemeinde Freienbach bedeutet.



Was geschieht wann?

2020

- Die Verwaltung – d.h. die Bezirkskanzlei mit den Abteilungen Umwelt und Liegenschaften sowie das Bezirkskassieramt – hat der kantonalisierten Staatsanwaltschaft an der Bahnhofstrasse 4 in Wollerau Platz gemacht. Anfang Oktober 2020 ist sie an die Verenastrasse 4b in Wollerau umgezogen.
- Das Konkursamt ist von der Roosstrasse 3 ebenfalls Anfang Oktober 2020 an die Verenastrasse 4b umgezogen.
- Der Betrieb an der Roosstrasse 3 in Wollerau (Bezirksgericht, Notariat, Grundbuch- und Betreibungsamt und Erbschaftsamt) läuft bis zur Fertigstellung des Rathauses und Justizgebäudes Leutschen in Freienbach weiter.
- Das Vermittleramt, das seit dem 1. Juli 2020 dem Bezirk Höfe angehört, behält die Räumlichkeiten in der Gemeinde Wollerau solange, bis das Justizgebäude bezugsbereit ist.

2021

- Die Staatsanwaltschaft Höfe Einsiedeln geht per 1. Januar 2021 zum Kanton über.

2022

- Ende Schuljahr 2021/2022 wird das Schulhaus Leutschen geschlossen. Die Schülerinnen und Schüler des Schulhauses Leutschen werden dann auf die Standorte Riedmatt und Weid aufgeteilt.
- Im Sommer 2022 wird mit dem Umbau des Schulhauses Leutschen in ein Rathaus und dem Neubau des Justizgebäudes begonnen.

2024

- Verwaltung, Ämter, Gericht und Vermittleramt ziehen in das Rathaus und Justizgebäude Leutschen um.
- Das Rathaus an der Roosstrasse 3 kann einer neuen Nutzung zugeführt werden. Sollte der Verkauf des Rathauses Roosstrasse eine Option sein, wird es als Erstes der Gemeinde Wollerau angeboten werden.

■ 6. Empfehlung des Bezirksrats

a. Fazit

Das Projekt Rathaus und Justizgebäude Leutschen bringt eine attraktive Lösung für die Bezirksverwaltung, die Ämter und das Gericht an einem Standort und ermöglicht damit effiziente Arbeitsabläufe. Die Arbeitsumgebung ist modern, offen und flexibel. Das Bauprojekt lässt sich kosteneffizient und rasch umsetzen. Von allen geprüften Varianten ist das Rathaus mit Justizgebäude in der Leutschen die beste und preiswerteste. Mit dem Verkauf der zwei heutigen Rathäuser an zentraler Lage in Wollerau werden zudem substantielle Mittel für den Bezirk frei.

b. Antrag Bezirksrat

Der Bezirksrat beantragt der Bezirks-gemeinde, folgendes Geschäft der Urnenabstimmung vom 7. März 2021 zu überweisen:

Wollen Sie dem Verpflichtungskredit von CHF 21'950'000.- für das Bauprojekt Rathaus und Justizgebäude Leutschen zustimmen?

