

SACHVORLAGE «SANIERUNG & OPTIMIERUNG WESTTRAKT SCHULHAUS RIEDMATT»



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

Abstimmungsfrage

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

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. 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.

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

1. Ausgangslage – Weshalb eine Sanierung und Optimierung?

Der Bezirk Höfe ist Träger der Oberstufe Sek eins Höfe mit den beiden Schulhäusern Weid, Pfäffikon, und Riedmatt, Wollerau. 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 (siehe Übersicht im Anhang). Der westliche Teil der Anlage entspricht den aktuellen Normen und Vorschriften bezüglich Bauweise und Erdbebensicherheit, 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.

Die Strategie des Bezirksrates 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.

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.

2. 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 fliessend 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.

DIE ARBEITEN UND DAS PROJEKT IM ÜBERBLICK

Grobe Einteilung der Arbeiten je nach Schwergewicht in Sanierung und Optimierung.

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 sämtl. Oberflächen (lebenszyklusbedingt)

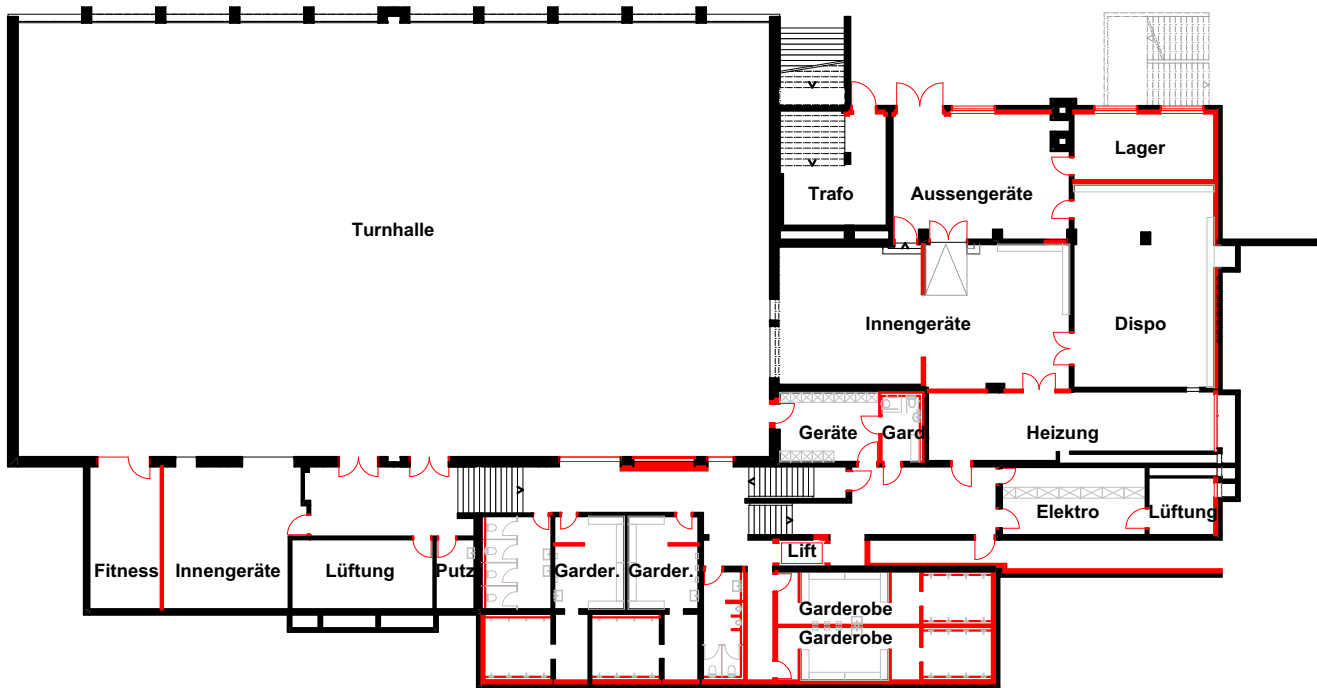


Der Westtrakt der Schulanlage Riedmatt (gelb umrandet) soll für die nächsten 40 Jahre fit gemacht werden. Der Osttrakt (links im Bild) ist nicht Bestandteil des Projekts, dürfte aber in rund zehn Jahren zur Sanierung anstehen.



Der Pavillon West (nicht Bestandteil des Projekts) ist eine Übergangslösung für die Sanierung & Optimierung Riedmatt, die Aufnahme von Klassen aus dem ab Mitte 2022 geschlossenen Schulhaus Leutschen und den Ersatzbau MZH Riedmatt.

SACHVORLAGE



Zweites Untergeschoss mit erneuerten Garderoben, Dusche/WC, Geräteraum, Tischtennis und Raum zur freien Verwendung.



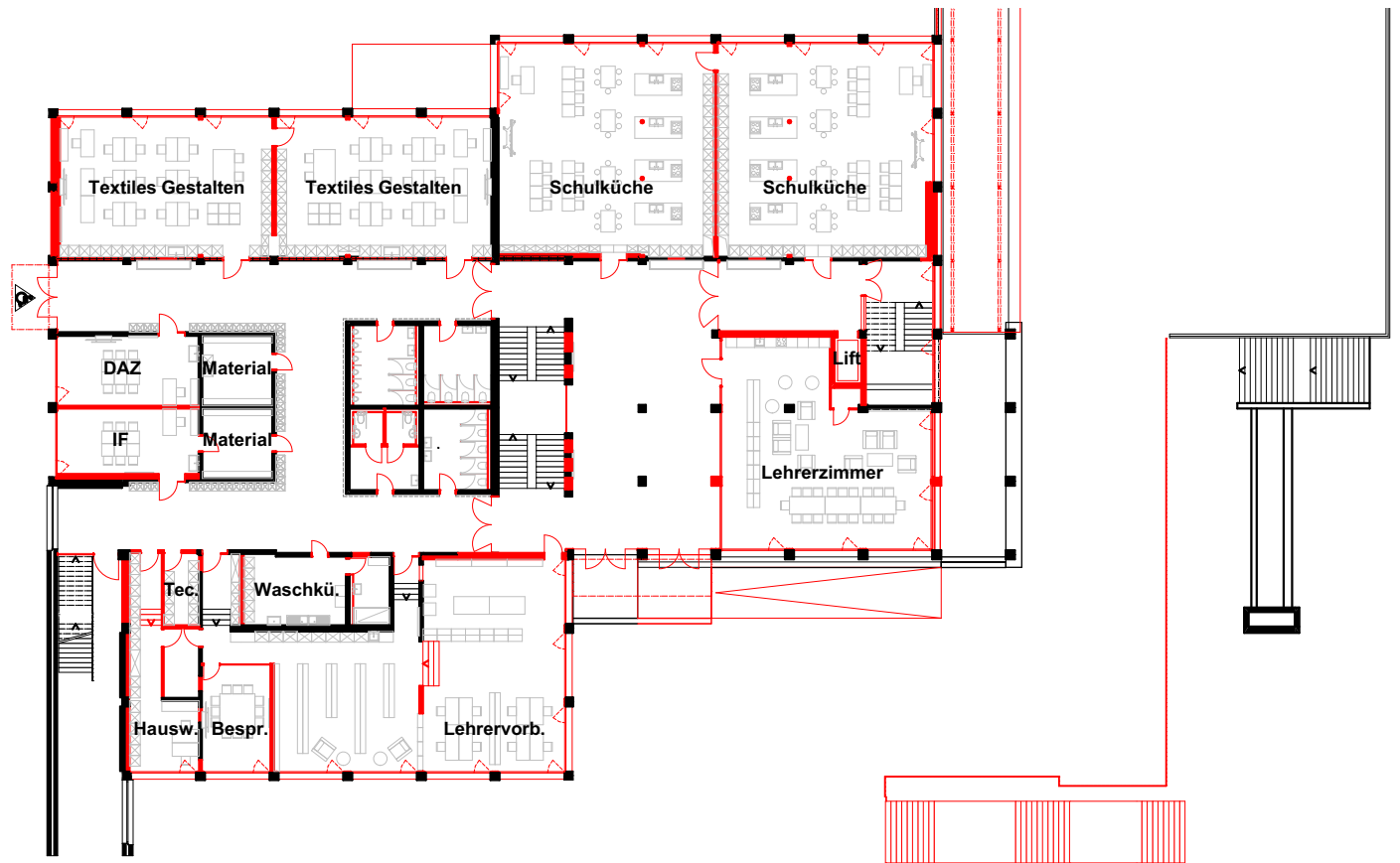
Erstes Untergeschoss mit neuen Garderoben/WCs für Turnlehrpersonen, leicht vergrößerten Fachzimmern Werken und Holz & Metall mit entsprechenden Materialräumen sowie neuem Multifunktionsraum. Aula und Office werden erneuert.



Blick in den Werkraum Holz mit Durchblick zum Maschinenraum. Der Raum ist neu organisiert und mit neuen Oberflächen versehen. Die vorhandenen Maschinen und Werkbänke werden übernommen und mit Inventar des Schulstandorts Leutschen ergänzt.



Blick in eine umgestaltete Schulküche mit neuem, in den Raum integriertem Lernbereich. Die Küchen erhalten neue Kochinseln, Schränke und Oberflächen sowie eine neue Lüftung.



Erdgeschoss mit erneuerten WCs und hindernisfreiem WC sowie neuer Raumaufteilung mit modernen Räumen für Textiles Gestalten, modernen Schulküchen, die Theorie und Küchen in einem Raum vereinen, hellerem Lehrerzimmer und Arbeitsplätzen für Lehrpersonen, Zimmern für Deutsch als Zweitsprache und die integrative Förderung und offenerem Eingangs- und Foyerbereich.

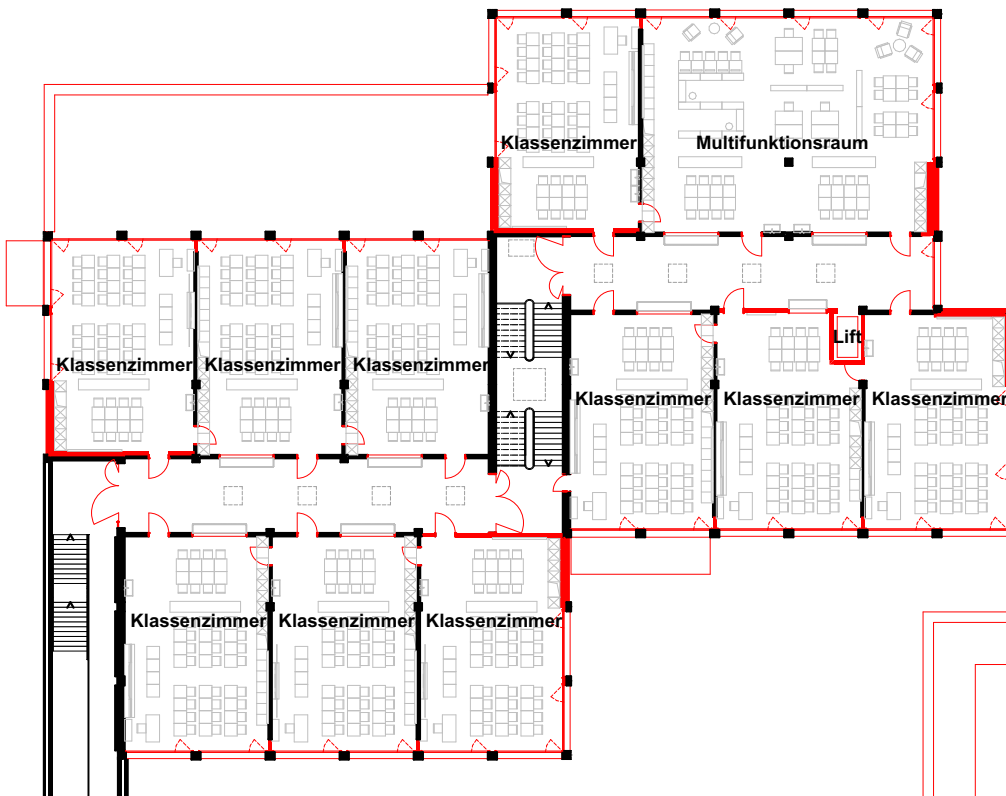
SACHVORLAGE



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

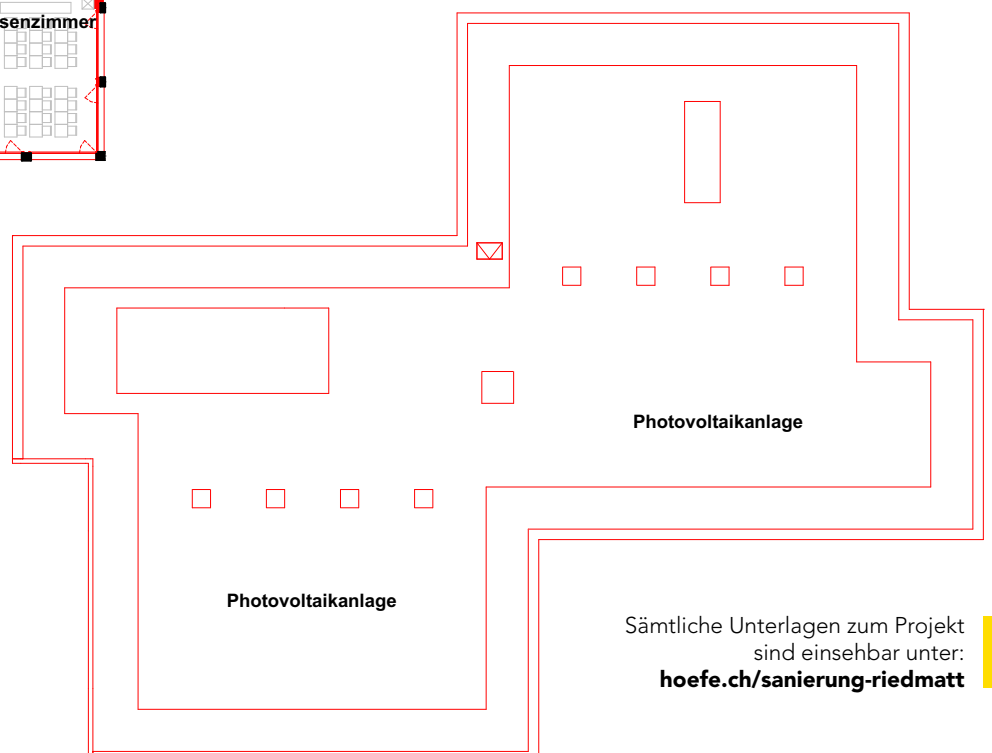


Blick in den Korridor mit inneren Verglasungen für mehr Transparenz und Licht im Gebäude. Die Korridore werden so zur Lernzone.



Erstes Obergeschoss mit rundum erneuerten Schulzimmern, grossem Multifunktionsraum für flexibles Lernen und Arbeiten, Fensteröffnungen über Eck für mehr Licht sowie einem Lift. Mit minimalem baulichem Aufwand können zwei Schulzimmer zu einem zweiten Multifunktionsraum zusammgelegt werden.

Begrüntes, ausreichend gedämmtes **Dachgeschoss** mit Photovoltaikanlage, erneuerten Oberlichtern und rundumlaufender, für den Unterhalt nötigen Absturzsicherung.



Sämtliche Unterlagen zum Projekt sind einsehbar unter:
hoefe.ch/sanierung-riedmatt

ENERGIE

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.

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.

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 Ausser-schwyz AG bezogen.

Die Photovoltaikanlage auf dem Dach des Westtrakts mit einer Fläche von ca. 850 m² sorgt für eine nachhaltige Stromerzeugung für den Eigenbedarf. Die Schule und der ebenfalls mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstete Ersatzbau MZH Riedmatt werden einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch bilden, um den anfallenden Strom effizient untereinander zu verteilen. An guten Tagen werden Überschüsse ins Netz eingespeist, an schlechten Tagen wird Strom vom Netz bezogen. Der kombinierte Strombedarf des Ersatzbaus MZH und der Schule Riedmatt kann so im Idealfall zu 45 % bis 65 % aus Eigenproduktion gedeckt werden. Genauere Werte werden nach den ersten Betriebsjahren vorliegen.

3. Kostenvoranschlag zum Bauprojekt

Mit dem Baukostenplan BKP können sämtliche Kosten, die während der Planung und Realisierung eines Hochbauprojekts anfallen, übersichtlich und nachvollziehbar strukturiert werden. Hierzu gehören die Kosten für die Vorbereitungsarbeiten, das Gebäude, die Betriebseinrichtungen, die Umgebung, die Baunebenkosten, die Reserve und die Ausstattung. Abhängig vom gewünschten Detaillierungsgrad werden die BKP-Positionen ein-, zwei- oder dreistellig ausgewiesen.



Zusammenstellung nach Hauptgruppen **inkl. MWST**

BKP	Bezeichnung	Total 1-stellig	%
1	Vorbereitungsarbeiten	3'703'000	14.1
2	Gebäude	19'204'000	73.2
4	Umgebung	102'000	0.4
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	1'092'000	4.2
6	Unvorhergesehenes	1'400'000	5.3
9	Ausstattung	719'000	2.7
	Total CHF	26'220'000	100.0

Der Kostenvoranschlag basiert auf dem Baupreisindex für Hochbauten des Bundesamts für Statistik, Stand April 2021: 101,5 Punkte (Basis Oktober 2020 = 100 Punkte)

Eine detailliertere Zusammenstellung (BKP 2-stellig) findet sich im Anhang.

Die Gesamtkosten für die Sanierung und Optimierung betragen CHF 26,22 Millionen. Darin sind sämtliche zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bauprojekts (Stand: Oktober 2021) bekannten und erwarteten Kosten enthalten.

SACHVORLAGE

4. Ausgabenbewilligung & Finanzierung

■ Erwartete Baukosten	CHF 26'220'000
■ Kostengenauigkeit	± 10 %
↓	
■ Ausgabenbewilligung	CHF 28'840'000

Die erwarteten Baukosten für die Sanierung und Optimierung betragen CHF 26,22 Millionen. Das Projekt ist dem Souverän inklusive einer Kostengenauigkeit von +/- 10 % vorzulegen. Deshalb wird eine Ausgabenbewilligung von CHF 28,84 Millionen benötigt. «Ausgabenbewilligung» ist im Rechnungslegungsmodell HRM2 der neue Begriff für «Verpflichtungskredit».

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.

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

Finanzierung

Jahr	Investition in CHF	Amortisation 4 %	Verzinsung 1 %	Total Abschreibung + 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 nur auf den halben Betrag gerechnet.

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

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

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)

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 & Optimierung Riedmatt noch nicht abschliessend beziffert werden kann.

Das investierte Kapital muss verzinst und amortisiert werden. Der Amortisationsatz beträgt gemäss Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden und Bezirke (FHG-BG) ab 2026 für die Nutzungsdauer von 25 Jahren linear 4 % des Investitionswertes.

Zeitplan

Der Grobterminplan sieht folgende Eckpunkte vor – immer vorausgesetzt, dass sich in den nach einem Ja des Bürgers zum Projekt anstehenden Bewilligungsverfahren keine grösseren Verzögerungen ergeben:

■ 20. April 22	Rechnungsgemeinde Bezirk, Überweisung Sachgeschäft an die Urne
■ 25. September 22	Urnenabstimmung
■ Oktober 22	Eingabe Baubewilligung (nach Abstimmung/Ablauf Beschwerdefrist)
■ Sommer 23	Baubeginn
■ Sommer 26	Bauende

5. Was geschieht bei einem Nein?

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

Bei einem Nein gäbe es zwei grundsätzliche Alternativen:

■ Neubau des Westtrakts:

Ein Neubau mit Schnittstellen zur Zivilschutzanlage, zum Ersatzbau MZH und zur Turnhalle würde grob geschätzt zwischen CHF 46 – 55 Mio. kosten, die Kosten für eine Übergangslösung während der Bauzeit sind dabei nicht eingerechnet.

Mit ein Grund für die wesentlich höheren Kosten ist das Schulraumprogramm des Kantons, das bei einem Neubau berücksichtigt werden müsste. Es fordert wesentlich mehr Räume, als die Riedmatt nach einer Optimierung aufweist. Der Bezirk hat das geplante Vorgehen mit dem Kanton abgesprochen. Er konnte aufzeigen, dass mit den bestehenden Räumen sämtliche Bedürfnisse des Unterrichts erfüllt werden können. Ein Neubau müsste von Grund auf, inklusive einer Gestaltungsplanänderung, neu geplant werden und wäre vor 2032 nicht realisierbar.

■ Instandhaltung:

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.

Diese Zahl basiert auf Erfahrungswerten: In den letzten zehn Jahren hat der Bezirk rund CHF 4,7 Mio. für den Unterhalt des Westtrakts ausgegeben – im Durchschnitt rund CHF 470'000 pro Jahr. Da die Bauteile des Schulgebäudes das Ende des Lebenszyklus erreicht

oder gar überschritten haben, würde der entsprechende Aufwand über die folgenden Jahre tendenziell zunehmen.

Eine sinnvolle Etappierung z.B. der Fassadenrenovation wäre zudem nicht möglich und nur sehr aufwendig umsetzbar. Eine reine Instandhaltung würde die grundlegenden Mängel des Gebäudes nicht beheben und die Frage «umfassende Sanierung oder Neubau» nur hinauszögern.

Der Bezirksrat hatte ursprünglich die Idee, die Sanierung etappenweise über das ordentliche Budget abzuwickeln. Angesichts der hohen Bausumme, der Komplexität und der langen Bauzeit von 7 – 8 Jahren hat er den Ansatz überarbeitet und sich für den Weg des Sachgeschäfts entschieden.

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.

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, ein entscheidender Vorteil gegenüber den Alternativen.

6. Antrag des Bezirksrates

Der Bezirksrat Höfe ist vom Projekt überzeugt: Der Westtrakt des Schulhauses Riedmatt wird mit dem vorliegenden Projekt saniert und technisch auf den aktuellen Stand gebracht. Mit der Optimierung der räumlichen Aufteilung innerhalb der bestehenden Gebäudehülle erfüllt das Projekt zudem die Anforderungen an eine zeitgemässe

SACHVORLAGE

Schule. Alles in allem wird der Westtrakt für die nächsten 40 Jahre fit gemacht. Deshalb beantragt Ihnen der Bezirksrat Höfe, dem Sachgeschäft «Sanierung & Optimierung Westtrakt Riedmatt» zuzustimmen.

Abstimmungsfrage

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

ANHANG

Bauteillebenszyklen Schulhaus Riedmatt, Wollerau



Die Darstellung zeigt den Lebenszyklus, in dem sich die einzelnen Bauteile des 1973 gebauten Westtrakts der Schule Riedmatt befinden. Sie basiert auf der Lebensdauertabelle des Hauseigentümergeverbands Schweiz, deren Richtwerte auf einer mittleren Material- und Arbeitsqualität bei normaler Beanspruchung durch die Nutzerschaft basieren.

Baukosten BKP 2-stellig

Mit dem Baukostenplan BKP können sämtliche Kosten, die während der Planung und Realisierung eines Hochbauprojekts anfallen, übersichtlich und nachvollziehbar strukturiert werden. Hierzu gehören die Kosten für die

Vorbereitungsarbeiten, das Gebäude, die Betriebseinrichtungen, die Umgebung, die Baunebenkosten, die Reserve und die Ausstattung. Abhängig vom gewünschten Detaillierungsgrad werden die BKP-Positionen ein-, zwei- oder dreistellig ausgewiesen.

BKP 2-STELLIG

Pos	Bezeichnung	Kostenerwartung	Prozent
1	Vorbereitungsarbeiten	3'703'000	14.1
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	55'000	0.2
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	2'489'000	9.5
12	Sicherungen, Provisorien	99'000	0.4
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtungen	585'000	2.2
15	Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen	475'000	1.8
2	Gebäude	19'204'000	73.2
21	Rohbau 1	3'440'000	13.1
22	Rohbau 2	2'357'000	9.0
23	Elektroanlagen	1'505'000	5.7
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	1'979'000	7.5
25	Sanitäranlagen	1'109'000	4.2
26	Transportanlagen	73'000	0.3
27	Ausbau 1	2'637'000	10.1
28	Ausbau 2	2'537'000	9.7
29	Ausbau 3	3'567'000	13.6
4	Umgebung	102'000	0.4
42	Gartenanlagen	102'000	0.4
5	Baunebenkosten und Uebergangskosten	1'092'000	4.2
51	Bewilligungen, Gebühren	40'000	0.2
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation	124'000	0.5
53	Versicherungen	55'000	0.2
54	Finanzierung ab Baubeginn	-267'000	-1.0
55	Bauherrenleistungen	1'050'000	4.0
56	Uebrige Baunebenkosten	90'000	0.3
6	Unvorhergesehenes	1'400'000	5.3
60	Unvorhergesehenes	1'400'000	5.3
9	Ausstattung	719'000	2.7
90	Möbel	630'000	2.4
92	Textilien	89'000	0.3
	TOTAL INVESTITIONSKOSTEN INKL. MWST	26'220'000	100.0