



BEZIRK HÖFE



GEMEINDE
WOLLERAU



SACHVORLAGE

ERSATZBAU MZH RIEDMATT, WOLLERAU

ABSTIMMUNG VOM 28. NOVEMBER 2021

WARUM BRAUCHT ES DEN ERSATZBAU MZH RIEDMATT?



Liebe Wollerauerinnen und Wollerauer
Liebe Höfnerinnen und Höfner

Der «Ersatzbau MZH Riedmatt» ist ein Gemeinschaftsprojekt des Bezirks Höfe und der Gemeinde Wollerau. Er bringt die Interessen und Bedürfnisse von Bezirk und Gemeinde in idealer Weise unter einen Hut und bietet eine Lösung für die nächsten 30 bis 40 Jahre.

Ideale Ergänzung von Bezirk und Gemeinde

Der Bezirk braucht für die Sek eins Höfe am Standort Riedmatt in Wollerau optimierte Schulräume und mehr Platz für den Mittagstisch. Hinzu kommt eine Einfachturnhalle, damit der Sportunterricht gemäss den Vorgaben des kantonalen Volksschulgesetzes durchgeführt werden kann.

Diese Bedürfnisse ergänzen sich ideal mit denjenigen der Gemeinde Wollerau und lassen sich in kompakter Bauweise am Standort der heutigen Mehrzweck- und Gymnastikhalle (MGH) Wollerau und des Kopfbaus Osttrakt der Sek eins Höfe umsetzen.

Mehrwert zu einem guten Preis

Aufgrund der Zusammenarbeit und der damit erzielten Synergien erhält die Gemeinde Wollerau eine zeitgemässe Infrastruktur für Schule und Kindergarten sowie die Ju-

gend und die Vereine im Dorf. Der Bezirk Höfe erhält eine hervorragende Infrastruktur für Schule und Vereine im Bezirk.

Diese Infrastrukturen erhält die Gemeinde Wollerau für geschätzte Baukosten von CHF 18,2 Mio., der Bezirk für geschätzte Baukosten von CHF 12,64 Mio. Müssten Gemeinde und Bezirk alleine bauen, würde diese Summe nicht reichen.

Zweimal Ja

Damit der Ersatzbau MZH Riedmatt realisiert werden kann, braucht es ein Ja von Bezirk und Gemeinde.

Der Bezirksrat ist wie der Gemeinderat Wollerau vom Projekt überzeugt. Wir empfehlen Ihnen, am 28. November 2021 ein Ja in die Urne zu legen.

Yolanda Fumagalli Christian Marty
Bezirksammann Gemeindepräsident

Abstimmungsfragen

Gemeinde Wollerau

«Wollen Sie der Ausgabenbewilligung von CHF 19'824'000.00 inkl. MWST für den Ersatzbau MZH Riedmatt zustimmen?»

Bezirk Höfe

«Wollen Sie der Ausgabenbewilligung von CHF 13'776'000.00 inkl. MWST für den Ersatzbau MZH Riedmatt zustimmen?»

Der Gemeinderat und der Bezirksrat empfehlen zweimal ein JA.

Diese Broschüre ist ein Auszug aus den Botschaften zum Sachgeschäft:
www.wollerau.ch/mzhriedmatt
www.hoefe.ch/mzhriedmatt

WORUM GEHT ES?

Anstelle der veralteten Mehrzweck- und Gymnastikhalle (MGH) und des Kopfbaus Osttrakt der Sek eins Höfe soll mit dem Projekt «Ersatzbau MZH Riedmatt» eine bedürfnisgerechte Infrastruktur für Schule und Vereine aus Gemeinde und Bezirk entstehen.

Kernelemente des Projekts sind die moderne Mehrzweckhalle mit einer hochwertig ausgestatteten Bühne, die verbesserte Infrastruktur für den Mittagstisch und optimierte Schulräume der Sek eins Höfe, der neue Kindergarten und die Integration des Jugendtreffs ins Gebäude. Dazu gehören aber auch Probelokalitäten für die Musik sowie Lagerraum für Vereine und Organisationen. Hinzu kommt das grosszügige Foyer, das bei Grossanlässen um den Mehrzweckraum neben der Halle erweitert werden kann.

DAS BAUPROJEKT

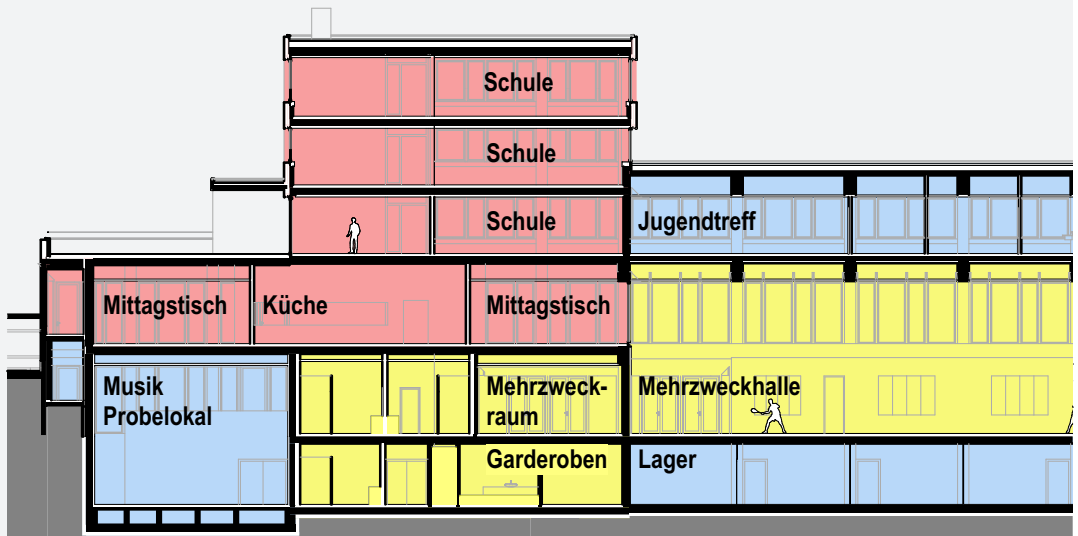
Der Ersatzbau MZH Riedmatt wird ein nachhaltiges und im Betrieb praktisch CO₂-neutrales Gebäude werden. Dafür sorgt die durchdachte Kombination aus langlebigen Materialien, guter Dämmung, Photovoltaikanlage und Fernwärme aus erneuerbaren Ressourcen.

Das Projekt Ersatzbau MZH Riedmatt bietet allerdings eine bauliche Herausforderung, denn die Eigentumsverhältnisse von Gemeinde und Bezirk überlagern sich im Bereich der heutigen Mehrzweck- und Gymnastikhalle (MGH): Das Land, auf dem die Mehrzweckhalle steht, und die Halle gehören der Gemeinde Wollerau; der Kopfbau, welcher über der Halle liegt, ist Eigentum des Bezirks Höfe.

Das ist heute so und wird auch beim Ersatzbau so sein. Das bedeutet, dass man die beiden Gebäudeteile nicht losgelöst voneinander verändern kann.



Herausforderung Situation heute: Sich überlagernde Eigentumsverhältnisse (MGH der Gemeinde und Kopfbau des Bezirks).



Schnitt mit Blick von der Erlenstrasse Richtung Norden. Die Überlagerung der Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse von Bezirk und Gemeinde wird so gut sichtbar. Je nach Raum ist das gemeinsame Eigentum hälftig, 80:20 oder 20:80 zwischen Bezirk und Gemeinde geteilt.

Schnitt B-B

m 5 10 15 20 25

Bezirk

RAUMPROGRAMM

Das Raumprogramm entspricht den zu Projektbeginn definierten Bedürfnissen der verschiedenen Nutzergruppen und bietet durch



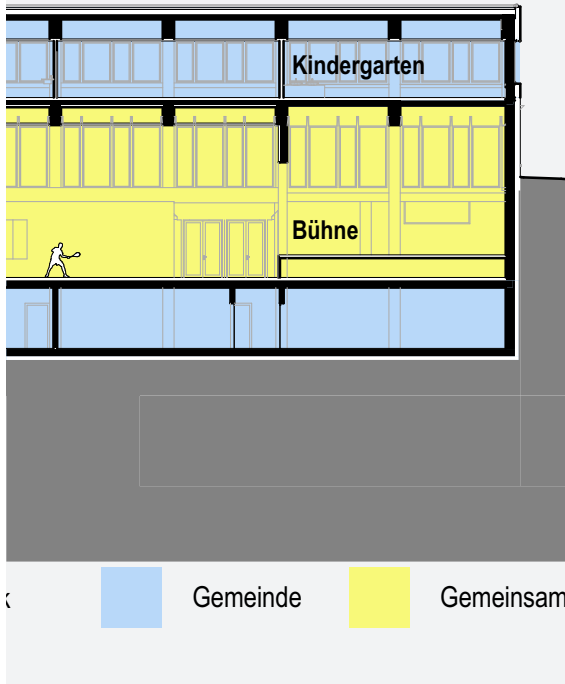
Blick von der Erlenstrasse in Richtung Norden mit Jugi (links) und Kindergarten (rechts).

die effiziente Anordnung der Raumgruppen, die kurzen Wege und flexiblen Raumnutzungen diverse Mehrwerte.

Die Bedürfnisse werden mit Augenmass erfüllt: Im Prinzip wird neu gebaut, was heute in einem mittlerweile fast 50-jährigen Gebäude teils behelfsmässig vorhanden ist.

Die Infrastruktur wird allerdings modern, zeitgemäss und auf die jeweilige Tätigkeit zugeschnitten sein. Sämtliche 3D-Darstellungen sind fotorealistische Visualisierungen gemäss Planung. Abweichungen in der definitiven Umsetzung sind möglich.

Weitere Impressionen der Kernelemente des Projekts und Geschosspläne sind in den Botschaften zum Sachgeschäft zusammengestellt.



In der Kombination von Mehrzweckhalle, Foyer und Mehrzweckraum können Anlässe für bis zu 800 Personen (Bestuhlung) bzw. 650 Personen (Bankett) durchgeführt werden.

Die Mehrzweckhalle Riedmatt und die Nebenräume stehen den Nutzergruppen in folgender Prioritätenordnung zur Verfügung:

1. Öffentliche Schule während Schulzeiten
2. Vereine und Organisationen Wollerau
3. Vereine und Organisationen Bezirk
4. Auswärtige Vereine, private Institutionen

Die Mehrzweckhalle soll dabei ausserhalb der für den Schulbetrieb reservierten Zeiten für Sportveranstaltungen von Vereinen und Organisationen, für Versammlungen mit über 100 Teilnehmern und für Veranstaltungen wie Vereinsanlässe, Ausstellungen und Konzerte genutzt werden können.

Mit Blick auf die Aussennutzung und die Nachbarschaft wurde festgelegt, dass die Veranstalter die übliche Nachtruhe einzuhalten haben. Hinsichtlich Verpflegung ist das dank optimierten Kühl- und Lagermöglichkeiten problemlos möglich.

NUTZUNG

Die Vereine werden nebst den öffentlichen Schulen wichtige Nutzer im Ersatzbau sein. Sie wurden von Beginn an in das Projekt mit einbezogen.

Einzelne Räumlichkeiten wie die Probelokalitäten des Musikvereins, der Schwingkeller und der Kraftraum oder die Lagerräume werden wie bis anhin einzelnen Vereinen vorbehalten sein.

Räumlichkeiten wie die Mehrzweckhalle mit Bühne und Küche, der Mehrzweckraum neben der Halle sowie das Foyer werden hingegen auch für die öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen.



Blick aus dem Mittagstischraum in die Mehrzweckhalle hinein mit der Bühne im Hintergrund.

ENERGIEKONZEPT

Der Ersatzbau MZH Riedmatt wird nach Mi-
nergie-Standard gebaut und zertifiziert. Für
den Raumkomfort sind Heiz- und Kühldecken
vorgesehen, die in den Sommermonaten für
die Raumkühlung eingesetzt werden und im
Winter für angenehme Strahlungswärme sor-
gen. Dies gewährleistet vor allem bei Gross-
anlässen ein angenehmes Raumklima.

Aufgrund der Klimaerwärmung wird Kühlen
im Vergleich zum Heizen immer wichtiger.
Nachhaltigen Strom für die Kühlanlage lie-
fert eine Photovoltaikanlage auf dem Flach-
dach über Jugendtreff und Kindergarten mit
einer Gesamtfläche von 520 m².

Der grosse Vorteil der Kombination aus Pho-
tovoltaiik- und Kühlanlage ist, dass der meis-
te Strom dann anfällt, wenn Kühlung nötig
ist. So kann der Strombedarf für die Kühlung
grösstenteils mit der Photovoltaikanlage ge-
deckt werden.

Über das ganze Jahr gesehen wird die PV-An-
lage 40 bis 60 Prozent des erwarteten Strom-
bedarfs des Ersatzbaus decken. Geheizt wird
der Ersatzbau MZH Riedmatt mit Fernwärme
aus erneuerbaren Energieträgern, geliefert
von der Energie Ausserschwyz AG.

Was geschieht wann?

- 28. Nov. 2021: Urnenabstimmung
- Bis Ende 2021: Genehmigung des revi-
dierten Gestaltungsplans «Riedmatt»
- Sommer 2022: Baubeginn Parkplatz Süd
- Herbst 2022: Baubeginn MZH
- Anfang 2025: Bezug des Baus

Voraussetzungen: Ja des Bürgers zum
Projekt und keine grössere Verzögerung
bei den anstehenden Bewilligungsver-
fahren.

KOSTEN UND FINANZIERUNG

Kostenteiler

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

Der Kostenteiler basiert auf dem Raum-
programm mit den entsprechenden Nut-
zungen und Eigentumsverhältnissen. Über
alle Phasen des Projekts gerechnet beträgt
der Kostenteiler 41 Prozent Bezirk Höfe und
59 Prozent Gemeinde Wollerau.

Baukosten

Die erwarteten Baukosten betragen
CHF 30,8 Mio. Die Ausgabenbewilligung
(Verpflichtungskredit plus Kostengenaui-
gkeit von ±9 Prozent) für das Bauprojekt liegt
bei CHF 33,6 Mio. Der Kostenanteil der Ge-
meinde Wollerau beträgt 59 Prozent oder
CHF 19,824 Mio., der Anteil des Bezirks Höfe
41 Prozent oder CHF 13,776 Mio.

Finanzierung

Die Finanzierung der Ausgabenbewilligung
erfolgt über Eigenmittel oder bei Bedarf
durch Aufnahme eines Darlehens. Genau-
ere Angaben zur Finanzierung sind derzeit
nicht möglich, da sie von weiteren, pen-
denden Projekten von Bezirk und Gemein-
de Wollerau abhängt, deren Finanzbedarf
für die Umsetzungsperiode der MZH Ried-
matt noch nicht abschliessend beziffert wer-
den kann.

Bezirk und Gemeinde können die Finanz-
last tragen.

Finanzierung Gemeinde Wollerau

(Basis Baukosten, Anteil Gemeinde, Schweizerischer Baukostenindex Stand 01.04.2021)

| Jahr | Investition in CHF | Abschreibung 4 % | Verzinsung 1 % | Total Abschreibung + 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

Folgekosten

- Verzinsung: 1 % (variabler Zinssatz, Annahme nach Marktlage)
- Abschreibung: linear, 4 % des Investitionswertes über 25 Jahre ab 2025 (Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden und Bezirke, FHG-BG)
- Personalkosten: 150 Stellenprozent, ca. CHF 153'000
- Unterhaltskosten: 0.6 % der Baukosten, ca. CHF 110'000
- Steuerprozente: 2 (Stand 2020)

Finanzierung Bezirk Höfe

(Basis Baukosten, Anteil Bezirk, Schweizerischer Baukostenindex Stand 01.04.2021)

| Jahr | Investition in CHF | Abschreibung 4 % | Verzinsung 1 % | Total Abschreibung + 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)
- Abschreibung: linear, 4 % des Investitionswertes über 25 Jahre ab 2025 (Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden und Bezirke, FHG-BG)
- Personalkosten: keine zusätzliche
- Unterhaltskosten: ca. CHF 20'000 Mehraufwand
- Steuerprozente: 0,5 (Stand 2020)

WAS GESCHIEHT BEI EINEM NEIN?

Ein Nein der Stimmberechtigten zum Sachgeschäft würde bedeuten, dass ein Projekt, das Anliegen verschiedenster Nutzer in optimaler Weise aufnimmt und räumlich gut löst, nicht umgesetzt werden kann.

Bedürfnisse bleiben bestehen

Die Bedürfnisse der Vereine, der Gemeinde Wollerau und des Bezirks Höfe sind ausgewiesen und teils seit Jahren bekannt. Der Bezirk Höfe und die Gemeinde Wollerau müssten ihren Raumbedarf getrennt decken.

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 für die Vereine und Organisationen und muss den Zweifach-Kindergarten sowie die Jugendräume mittelfristig erneuern. Der Bezirk Höfe benötigt eine Halle für Schulsport sowie einen nachhaltigen 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 für die Gemeinde Wollerau geeignete Alternativstandorte sind. Der Bezirk Höfe könnte seine Halle nicht einfach auf seinem eigenen Land bauen, wie die Prüfung verschiedener Varianten gezeigt hat.

Alleingänge von Gemeinde und Bezirk

Ein Nein ist keine sinnvolle Alternative zum integrierten Projekt Ersatzbau MZH Riedmatt: Ein Nein würde wertvolle 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 aufwendige Alleingänge für Bezirk und Gemeinde auslösen. Wenn jeder eine Halle und der Bezirk noch neuen Schulraum bauen muss, kommt das für alle teuer. Bei einem Nein müssten wertvolle, zentral gelegene Landreserven von Bezirk und Gemeinde verbraucht werden.

Wollen Sie mehr wissen?

Weitere und detailliertere Information finden sie auf:
www.wollerau.ch/mzhriedmatt
www.hoefe.ch/mzhriedmatt

Oder kontaktieren Sie uns:

Bezirkskanzlei Höfe
044 786 73 21
bezirkskanzlei@hoefe.ch
www.hoefe.ch
facebook.com/bezirkhoefe
instagram.com/bezirkhoefe

Gemeinde Wollerau
043 888 12 88
info@wollerau.ch
www.wollerau.ch