



*[Es gilt das gesprochene Wort]*

Guten Abend

Wir begrüßen Sie zur Anwohnerinformation über das neue Bezirksrathaus und Justizgebäude in der Leutschen.

Der Bezirksrat ist heute vertreten durch

- Stefan Helfenstein, Ressort Liegenschaften
- Gaby Steinegger, Projektleiterin Liegenschaften
- Claudia von Euw, Ratschreiberin
- und mich: Yolanda Fumagalli, Bezirksamman

Weiter anwesend ist Werner Schnellmann, Schnellmann Bauleitungen GmbH, verantwortlich für die Planerleistungen.

Die Präsentation wird rund eine halbe Stunde dauern. Damit Sie das Gesamtbild des Projektes vor Augen haben, werden wir einige Aspekte aus den bisherigen Informationsveranstaltungen wiederholen.

Nach der Präsentation stehen wir Ihnen für Fragen gerne zur Verfügung.

Der guten Ordnung halber möchte ich erwähnen, dass wir unsere Mitarbeitenden in Verwaltung, Ämtern und Gericht vorgängig über die Inhalte informiert haben.

Morgen Vormittag werden wir noch die Medien über das Rathaus und Justizgebäude Leutschen informieren.

Gegen Mittag werden die Präsentation und die Medienmitteilung auf unserer Website [www.hoefe.ch](http://www.hoefe.ch) verfügbar sein.



[yf]

Lassen Sie mich kurz wiederholen: Warum brauchen wir überhaupt ein neues Rathaus?

Im Bezirk Höfe haben wir eine komplexe Liegenschaftssituation mit zwei Rathäusern und drei Schulstandorten, die baulich in einem unterschiedlichem Zustand sind. Das Rathaus Roosstrasse ist alt und muss dringend saniert werden. Es genügt den Sicherheitsbestimmungen nicht mehr. Auch energetisch ist es veraltet.

Zwei Rathäuser erschweren die Zusammenarbeit in der Verwaltung. Dass auch der Platz knapp ist und längerfristig nicht genügt, hatten wir schon länger gewusst. Ebenfalls, dass wir den Schulstandort Leutschen per Juli 2022 aufheben werden.

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. Die Staatsanwaltschaft des Kantons Schwyz wird ihn per Anfang 2021 allein nutzen.

Diese Ausgangslage hat den Bezirksrat im Herbst 2018 zu einer Gesamtschau der Liegenschaftssituation veranlasst.

Wir haben dabei verschiedene Möglichkeiten geprüft und uns schliesslich für das Rathaus Leutschen als beste und kostengünstigste Variante entschieden.

Einen ersten Umsetzungsschritt haben wir bereits vollzogen: Die Verwaltung – d.h. die Bezirkskanzlei mit den Abteilungen Umwelt und Liegenschaften sowie das Bezirkskassieramt – hat der Staatsanwaltschaft Platz gemacht und ist Anfang Oktober 2020 an die Verenastrasse 4b in Wollerau umgezogen.

Auch das Konkursamt ist von Roosstrasse 3 an diesen Standort umgezogen. Damit können wir die Platzproblematik im Rathaus etwas entschärfen.

 BEZIRK HÖFE

### Neues Rathaus Leutschen Höfe



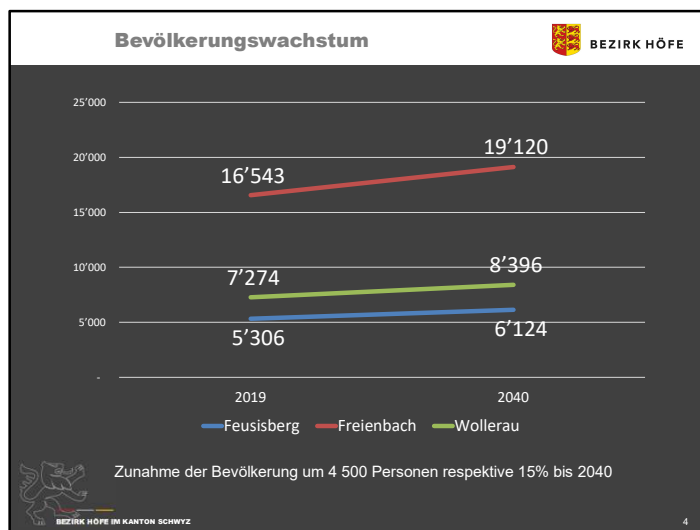
- Rathaus unter einem Dach
- Bestehendes Gebäude (2006 renoviert, relativ kostengünstig)
- Zentral gelegen mit guter ÖV-Anbindung
- Genügend Landreserven
- Parkplatzsituation gelöst
- Dauer: 2-4 Jahre
- Erlös aus Verkauf Rathäuser I & II
- In Eigenregie umsetzbar


3

[yf]

Folgende Punkte haben den Ausschlag zugunsten der Variante Leutschen gegeben:

- Das Rathaus ist unter einem Dach.
- Wir nutzen ein bestehendes Gebäude, das 2006 renoviert worden ist – die Variante ist deshalb relativ kostengünstig.
- Der Standort liegt zentral und ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen.
- In der Leutschen haben wir genügend Landreserven und die Parkplatzsituation ist gelöst.
- Wir können diese Variante in Eigenregie und in 2-4 Jahren umsetzen.
- In dieser Variante werden die beiden Rathäuser frei und können verkauft werden. Es werden also Gelder frei.



[yf]

Die Liegenschaftssituation ist das eine, die langfristige Entwicklung des Bezirks Höfe das andere.

Wir planen das neue Rathaus für die nächsten zwanzig, dreissig Jahre.

Gemäss Bundesamt für Statistik wird die Bevölkerung des Kantons Schwyz bis 2040 weiter überdurchschnittlich wachsen.

Auf diesen Schätzungen basiert der kantonale Richtplan. Er sieht vor, dass dieses Wachstum zum Grossteil im urbanen Raum stattfinden soll. Zum urbanen Raum zählen auch die Höfner Gemeinden Freienbach und Wollerau. Feusisberg zählt zum periurbanen Raum mit einem geringeren Wachstum.

Die Einwohnerzahl im Bezirk Höfe dürfte gemäss diesen Annahmen von heute 29 100 auf 33 600 wachsen. Das ist eine Zunahme um rund 4 500 Personen respektive 15%. Im Bild sehen Sie das prognostizierte Wachstum pro Gemeinde.

Mit dem Wachstum werden die Bezirksaufgaben und auch die Ansprüche an eine professionelle Verwaltung weiter zunehmen.

Beispiele dieser Entwicklung sind

- das seit Juli 2020 beim Bezirk angesiedelte Vermittleramt,
- die neuen Vorgaben des Kantons bezüglich Grundbuchbereinigung und einer zusätzlichen Richterstelle und
- die komplexe Konkursabwicklung zweier Tochterfirmen internationaler Unternehmen in der jüngsten Vergangenheit.

**Der Weg zum Bauprojekt**

1. Betriebs- und Sicherheitskonzept, Raumprogramm und Betriebskonzept
2. Machbarkeitsstudie
3. Vorprojekt & Kostenschätzung (Genauigkeit: +/- 15%)  
Gesamtkosten: CHF 18,2 Mio. + CHF 1,5 Mio. für Zusatzoptionen Haustechnik
4. Umsetzungsfertiges Bauprojekt & Kostenschätzung (Genauigkeit +/- 10%)
  - Gesamtkosten: CHF 21,95 Mio.
  - Rathaus: CHF 13,3 Mio.
  - Justizgebäude: CHF 8,65 Mio.

BEZIRK HÖFE IM KANTON SCHWYZ

[yf]

Was haben wir seit dem Entscheid für die Variante Leutschen gemacht?

Ende Oktober 2018 hat die Arbeitsgruppe Rathaus Leutschen die Arbeit für die Planung des neuen Rathauses Leutschen in Freienbach aufgenommen.

- Als Erstes hat sie ein Betriebs- und ein Sicherheitskonzept für das Rathaus Leutschen erstellt.
- Parallel dazu haben die Amtsstellen Raumprogramme nach ihren Bedürfnissen erarbeitet.
- Die Konzeptentwürfe wurden mit den Amtsstellenleitungen besprochen und abgeglichen.
- Während dieser Konzeptphase haben wir uns entschieden, dass wir den künftigen Betrieb auf den bestehenden Pavillon ausdehnen und mit in das Rathaus integrieren.
- 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.
- Das Justizgebäude wird mit dem Rathaus im bestehenden Schulgebäude mit einer Passerelle verbunden. Damit können wir optimale Arbeitsabläufe gewährleisten und die unterschiedlichen Sicherheitsanforderungen berücksichtigen. Ausserdem ist mit dem separaten Gebäude die Gewaltentrennung von Judikative und Exekutive auch räumlich gewährleistet.

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

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 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).

Von allen geprüften Varianten ist das Rathaus mit Justizgebäude in der Leutschen die beste und preiswerteste.

- Sie hat einen zusätzlichen Vorteil: Die Rathäuser Roosstrasse und Bahnhofstrasse können verkauft werden. Da sie in der Kernzone in Wollerau liegen, sollte dies problemlos möglich sein.
- Beim Schulhaus Leutschen wäre dies allerdings schwierig, weil es in der öffentlichen Zone liegt.
- Mit dem Umbau des Schulhauses Leutschen, dem Abbruch des Pavillons und dem Neubau eines Justizgebäudes kann der Platzbedarf über eine längere Periode sichergestellt werden.

Stefan Helfenstein wird Ihnen nun das Bauprojekt vorstellen.

[Übergabe an sh]



[sh]

Auf den folgenden Folien wollen wir Ihnen einen Eindruck geben, wie das Rathaus und das Justizgebäude gemäss Bauprojekt aussehen werden.

Dazu einige allgemeine Bemerkungen zu den Gebäuden:

- Modern, offen und flexibel soll die Arbeitsumgebung im neuen Rathaus und im Justizgebäude des Bezirks sein.
  - Dort wo es Sinn macht und es das Gesetz erlaubt, werden nutzerneutrale Arbeitsplätze entstehen. Das heisst, dass zum Beispiel Teamarbeitsplätze in Einzelbüros umfunktioniert werden können.
  - Wir wollen den zunehmenden Bedürfnissen nach Teilzeitarbeit, Mobilität und externem Arbeiten entsprechen. Corona hat gezeigt, dass dies wichtig und auch ein Bedürfnis ist.
  - 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 Einwohner 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
- 
- Auf den nächsten Folien werden wir Ihnen Bilder zeigen. Es sind fotorealistische Visualisierungen wie die Gebäude aussehen werden. In der definitiven Umsetzung sind Abweichungen allerdings möglich.



[sh]

Rechts sehen Sie das zum Rathaus umgebaute Schulgebäude, links das neue Justizgebäude, das den heutigen Pavillon ersetzen wird.

Beide Gebäude sind von der Rebhaldenstrasse her erschlossen.

Auf dem Dach sehen Sie die unauffällige Photovoltaikanlage.



[sh]

Das Justizgebäude – rechts im Bild – wird einen Stock höher gebaut als der heutige Pavillon. Es rückt weg von den Nachbargrundstücken, näher an die Rebhaldenstrasse.

Rathaus und Justizgebäude sind getrennt aber durch eine leichte, transparente Passerelle verbunden.

Wir führen die Verwaltung und die meisten Ämter im Rathaus zusammen. Damit könne wir die Arbeitsabläufe optimieren und die Wege verkürzen.

Das Gericht, das Erbschaftsamt und das Vermittleramt werden im Justizgebäude untergebracht.

Damit wird der Gewaltentrennung von Judikative und Exekutive Rechnung getragen.





[sh]

Die Umgebung ist offen und mit grosszügigen Grünflächen gestaltet.

Die immergrünen Hecken werden in Rebstruktur angelegt. Sie nehmen so Bezug auf die Reblandschaft Leutschen.

Im Gegensatz zu heute, werden Besucher genügend Parkplätze finden. Hier links im Bild.



[sh]

Hier sehen Sie nochmals die Nordfassaden der beiden Gebäude mit den Eingängen. Das Betreibungsamt Höfe hat einen separaten Eingang. Die Sprechblasen zeigen die Belegung pro Stockwerk.

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.

Die Trennung des öffentlichen Bereichs zum internen Arbeitsbereich ist klar ersichtlich.

Die Bezirksverwaltung ist im Rathaus, das Gericht, das Erbschaftsamt und das Vermittleramt sind im Justizgebäude untergebracht.

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 der Ämter in den zwei Obergeschossen des Justizgebäudes.

Mit der Trennung von Rathaus und Justizgebäude können die unterschiedlichen Sicherheitsanforderungen sehr gut umgesetzt werden.

Die Sicherheitsanforderungen sind für das Justizgebäude wesentlich höher als für das Verwaltungsgebäude.



[sh]

Hier sehen Sie den Eingang des Rathauses.

Rechts ist der Schalterbereich.

Links im Bild sehen Sie den Aufenthaltsbereich mit Teeküche.



[sh]

Dieses Bild zeigt den Blick ins Justizgebäude hinein.

Ein- und Ausgang sind aus Sicherheitsgründen getrennt.

Rechts ist der Eingang mit dem Schalterbereich und der Sicherheitsschleuse.

Links im Hintergrund sehen Sie den Wartebereich und im Vordergrund den Ausgang.



[sh]

Die Arbeitsumgebung im neuen Rathaus und im Justizgebäude des Bezirks wird 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 umfunktioniert werden können.

Der Bezirk wird auch den zunehmenden Bedürfnissen nach Teilzeitarbeit, Mobilität und externem Arbeiten Rechnung tragen.

Die Arbeitsplätze werden zweckmässig und mit einheitlichem Mobiliar ausgestattet. Damit sind wir auch bei Veränderungen in der Organisation flexibel.

[Übergabe an yf]



[yf]

Mit dem Rathaus und Justizgebäude Leutschen reduzieren wir die Bezirks- und Schulstandorte von fünf auf drei.

Damit werden einerseits die Unterhalts- und Betriebskosten markant sinken.

Andererseits werden zwei Gebäude und eine Parzelle frei

- es sind dies die beiden bestehenden Rathäuser in der Kernzone von Wollerau, und
- der heutige Velounterstand in der Leutschen. Der wird nicht mehr gebraucht, diese Parzelle wird ebenfalls frei.

Die drei Liegenschaften haben einen Schatzwert von insgesamt CHF 16 Millionen.

Wenn wir sie zu diesem Preis verkaufen können, ist das Bauprojekt zu mehr als zwei Dritteln finanziert.

[Übergabe an sh]

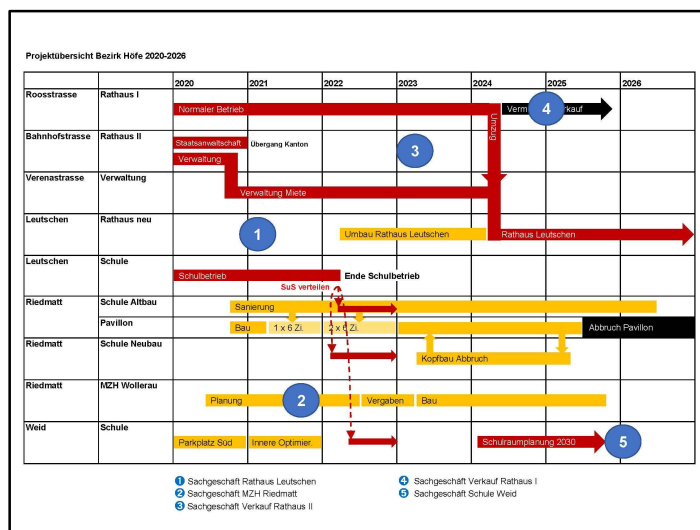


[sh]

Wie schon mehrfach erwähnt, ist die Liegenschaftssituation im Bezirk komplex.

Es gibt viele gegenseitigen Abhängigkeiten, die wir in der Umsetzung beachten müssen.

Ich möchte Ihnen die Zusammenhänge nochmals in Erinnerung rufen – wir haben die folgenden Folien bereits mehrmals gezeigt.



[sh]

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

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 bereits Platz gemacht.

Anfang Oktober 2020 ist sie an die Verenastrasse 4b in Wollerau umgezogen. Das Konkursamt ist von Roosstrasse 3 ebenfalls an die Verenastrasse 4b umgezogen.

Nach dem Umbau des Schulhauses Leutschen in das Rathaus Leutschen wird die Verwaltung im 2024 nach Freienbach umziehen.

Das Schulhaus Riedmatt in Wollerau ist bald 50 Jahre alt und hat eine sicherheits- und brandschutztechnische sowie energetische Sanierung dringend nötig.

Auch die Zivilschutzanlage musste saniert werden, sonst wäre sie als Schutzanlage aberkannt worden und hätte auch nicht mehr als Lagerraum werden dürfen. Die Sanierung ist bereits abgeschlossen.

Das Schulhaus soll bis ins 2026 schrittweise saniert werden.

Um den zusätzlichen Raumbedarf während der Sanierung und bis zur Fertigstellung des Ersatzbaus MZH zu decken, wird westlich der Schulanlage ein Pavillon aufgestellt.

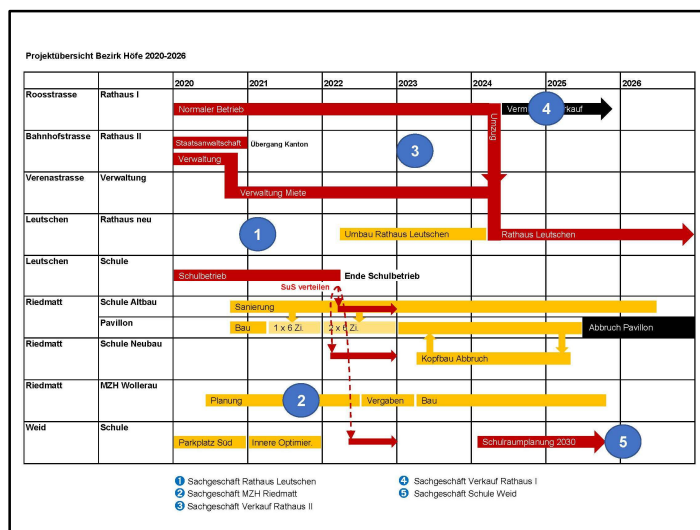
Mit dem Fundament haben wir bereits begonnen, der Aufbau wird nächstes Jahr folgen.

Per Juli 2022 wird das Schulhaus Leutschen geschlossen. Die Schülerinnen und Schüler des Schulhauses Leutschen werden dann auf die Standorte Riedmatt und Weid aufgeteilt.

...

(Fortsetzung auf Folgeseite)





[sh]

(Fortsetzung)

...

Im Sommer 2022 wird mit dem Umbau des Schulhauses Leutschen in ein Rathaus und dem Neubau des Justizgebäudes begonnen.

Anstelle der veralteten Mehrzweck- und Gymnastikhalle in Wollerau soll mit dem Ersatzbau-Projekt in der Riedmatt eine bedürfnisgerechte Infrastruktur für Schule und Vereine entstehen.

Die neue MZH ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gemeinde Wollerau und des Bezirks Höfe.

Der Betrieb an der Roosstrasse 3 in Wollerau (Bezirksgericht, Notariat, Grundbuchamt, Betreibungsamt und Erbschaftsamt) läuft bis zur Fertigstellung des Rathaus und Justizgebäudes Leutschen in Freienbach weiter.

Der Umzug nach Freienbach ist für anfangs 2024 geplant.

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.

Derzeit wird bei der Schulanlage Weid in Pfäffikon die Parkplatzanlage Süd erneuert, damit diese vollständig genutzt werden kann und der Bedarf an Parkmöglichkeiten bei grossen Anlässen in der Aula gedeckt ist.

Über alle diese Vorhaben werden die Bürgerinnen und Bürger entscheiden können.

Es braucht Sachgeschäfte für das Rathaus Leutschen, für den Ersatzbau MZH Riedmatt, für den Verkauf der Rathäuser I + II und für die Schulraumplanung 2030.

[Übergabe an yf]

The slide features a photograph of a modern building with a red flag flying in front. The text on the slide is as follows:

**BEZIRK HÖFE**

**Nächste Schritte**

- 25. November 2020 Bezirksgemeinde mit Sachgeschäft Rathaus und Justizgebäude Leutschen
- 7. März 2021 Volksabstimmung Sachgeschäft Rathaus und Justizgebäude Leutschen
- Sommer 2022 Beginn Umbau Rathaus und Neubau Justizgebäude
- 2024 Bezug Rathaus und Justizgebäude Leutschen

**BEZIRK HÖFE IM KANTON SCHWYZ**

18

[yf]

Als nächsten Schritt werden wir das Sachgeschäft Rathaus und Justizgebäude der Bezirksgemeinde vom 25. November 2020 vorlegen.

Die Urnenabstimmung zum Sachgeschäft Rathaus und Justizgebäude Leutschen wird am 7. März 2021 stattfinden.

Im Sommer 2022 sollten wir mit dem Umbau anfangen können.

2024 sollen das Rathaus und das Justizgebäude bezugsbereit sein.



*[yf]*

Zum Schluss möchte ich kurz zusammenfassen:

Wir haben Ihnen heute

- das fertige Bauprojekt vorgestellt,
- aufgezeigt, wie die einzelnen Liegenschaftsprojekte im Bezirk zusammenhängen und
- welches die nächsten Schritte zur Realisierung des neuen Rathauses und des Justizgebäudes sind.

Haben Sie Fragen oder Bemerkungen?

*[Fragerunde, Dank und Abschluss]*