

# Sachvorlage Rathaus und Justizgebäude Leutschen

## Abstimmung vom 7. März 2021



### 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 separaten Rathäusern - eines davon sanierungsbedürftig - erschwert die Zusammenarbeit. Die heutigen Rathäuser Roosstrasse und Bahnhofstrasse in der Kernzone von 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 Höfe wie auch die Rechnungsprüfungskommission empfehlen die Annahme der Sachvorlage Rathaus und Justizgebäude Leutschen an der Abstimmung vom Sonntag, 7. März 2021.

### 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 Ende Schuljahr 2021/2022 aufheben wird.

Die Zusammenlegung der Staatsanwaltschaften im Kanton Schwyz gemäss Kantonsratsbeschluss vom 14. März 2018 hat die Situation zudem verändert. Das Rathaus Bahnhofstrasse wird seit dem 1. Januar 2021 als Ausserschwyzer Standort der kantonalen Staatsanwaltschaft genutzt. Diese Ausgangslage hat den Bezirksrat im Herbst 2018 dazu veranlasst, eine Gesamtschau der Liegenschaftssituation zu erstellen und Alternativen zu den aktuellen Rathäusern zu prüfen.

### Rathaus & Justizgebäude Leutschen

Der Bezirk Höfe plant das neue Rathaus für die nächsten zwanzig bis dreissig Jahre. Gemäss Bundesamt für Statistik wird die Bevölkerung des Bezirks Höfe bis 2040 weiter überdurchschnittlich wachsen. 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 neuen 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.

### 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 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 umfunktioniert 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 Be-

völkerung zu ermöglichen.

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



Die Empfangs- und Eingangsbereiche der beiden Gebäude sind zentrale Orte. Hier werden die Kundinnen und Kunden empfangen. Jeweils im Erdgeschoss gibt es einladende Räumlichkeiten für die Begegnung und den Austausch mit den Mitarbeitenden der von Verwaltung, Ämtern und Gericht. Dazu gehören u.a. Sitzungszimmer für Besprechungen.



Mit der Trennung von Rathaus und Justizgebäude kann den unterschiedlichen Sicherheitsanforderungen sehr gut Rechnung getragen werden. Die Arbeitsplätze der Verwaltung, der Ämter und des Gerichts befinden sich in den Obergeschossen und sind nicht öffentlich zugänglich.

### Wollen Sie mehr wissen?

Weitere und detailliertere Informationen finden Sie auf der Homepage des Bezirks Höfe [www.hoefe.ch/projekte](http://www.hoefe.ch/projekte)

### Kontakt:

Bezirkskanzlei Höfe  
Tel. 044 786 73 21  
Mail [bezirkskanzlei@hoefe.ch](mailto:bezirkskanzlei@hoefe.ch)



### 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).

### Beiträge Bund/Kanton

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

### Finanzierung

Die Finanzierung des Verpflichtungskredites erfolgt über Eigenmittel oder bei Bedarf durch Aufnahme eines Darlehens.

Aus den Verkäufen der nicht mehr benötigten Liegenschaften ist gemäss vorliegenden Marktwertschätzungen ein Ertrag von insgesamt CHF 16,05 Millionen möglich:

Roosstrasse 3: CHF 8,3 Mio.  
Bahnhofstrasse 4: CHF 5,5 Mio.  
Grundstück Leutschen: CHF 2,25 Mio.

### Einsparungen

Durch die Reduktion von fünf auf drei Bezirksstandorte können die jährlichen Unterhalts- und Betriebskosten ab Inbetriebnahme im Jahr 2024 um rund CHF 1,2 Millionen gesenkt werden.

### Was geschieht wann?

#### 2021

• Abstimmung am 7. März

#### 2022

• Ende Schuljahr 2021/2022 wird das Schulhaus Leutschen geschlossen. Die Schülerinnen und Schüler werden 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 und Gericht ziehen in das Rathaus und Justizgebäude Leutschen um

• Das Rathaus Roosstrasse kann einer neuen Nutzung zugeführt werden.