



Fragen und Antworten zum Rathaus und Justizgebäude Leutschen

Frage	Antwort
1. Wieso braucht es ein neues Rathaus?	<p>Die Sanierung des Rathauses Roosstrasse ist zu komplex und zu teuer. Zudem erlauben die engen Platzverhältnisse auch bei einem Neubau keine Lösung der Parkplatzthematik.</p> <p>Mit dem Schulhaus Leutschen haben wir einen ausgezeichneten Standort, der vergleichsweise kostengünstig und rasch umgenutzt werden kann.</p> <p>Die ganze Bezirksverwaltung und das Gericht sind im Rathaus Leutschen an einem Standort, was die Zusammenarbeit wesentlich vereinfacht.</p> <p>Mit dem Verkauf von zwei Liegenschaften an zentraler Lage in Wollerau werden zudem substanzielle Mittel für den Bezirk frei.</p> <p>Ein weiterer Vorteil ist, dass der Bezirk seine Standorte von fünf auf drei reduzieren kann. Wir rechnen damit, dass die Unterhalts- und Betriebskosten markant sinken werden.</p>
2. Haben Sie einen Plan B, falls das Bauprojekt an der Urne abgelehnt wird?	<p>Nein. Das Rathaus und Justizgebäude Leutschen ist die beste Variante. Sie ist am schnellsten und günstigsten umsetzbar. Die Bezirksverwaltung wird an einem Standort vereint, und wir können die Anzahl Standorte des Bezirks von fünf auf drei reduzieren. Die freiwerdenden Liegenschaften im Zentrum von Wollerau können verkauft werden, womit sich das Projekt zum Grossteil finanzieren lässt.</p> <p>Die Renovation des bestehenden Rathauses an der Roosstrasse oder ein Neubau im Büel oder in der Leutschen kämen wesentlich teurer zu stehen und würden länger dauern.</p> <p>Bei einem Nein müssten wir grundsätzlich über die Bücher und von vorne beginnen.</p>
3. Die Verwaltung ist bereits an einen neuen Standort gezogen, bevor sich das Stimmvolk zum Projekt hat äussern können. Ist das nicht etwas verfrüht?	<p>Die zu engen Platz- und ungenügenden Sicherheitsverhältnisse lassen sich am heutigen Standort nicht lösen. Das geht nur an einem neuen Standort, wie mit dem vorliegenden Projekt oder, wenn die Stimmbürger das nicht wollen, mit einer anderen Lösung,</p> <p>Der Umzug der Bezirkskanzlei bereits im Oktober ist nötig, weil wir der Staatsanwaltschaft Höfe Einsiedeln das Gebäude überlassen.</p>
4. Wieviel wird das Rathaus kosten?	<p>Das Vorprojekt schätzt die Kosten mit einer Genauigkeit von +/- 10 % auf CHF 21,95 Millionen (Rathaus: CHF 13,3 Mio. = ca. 60% der Kosten, Justizgebäude: 8,65 Mio. = ca. 40% der Kosten)</p> <p>Beide Gebäude genügen statisch und sicherheitstechnisch den heutigen Anforderungen nicht mehr.</p> <p>Das Schulhaus kann auf den neusten Stand gebracht und in ein Rathaus umgebaut werden – ein Neubau wäre doppelt so teuer.</p> <p>Eine Sanierung des Pavillons lohnt sich hingegen nicht, hier hat sich ein Neubau als günstiger herausgestellt.</p>





Frage	Antwort
5. Das fertige Projekt kostet rund 20% mehr als das Vorprojekt. Weshalb?	<p>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).</p> <p>Der Bezirksrat hat diese Zusatzoptionen bewilligt, weil er sie für nötig hält und eine spätere Nachrüstung wesentlich teurer wäre.</p>
6. Dies ist wieder ein Beispiel der altbekannten Salamiaktik. Warum können Sie der Bevölkerung die wahren Kosten nicht gleich von Anfang an auf den Tisch legen?	<p>Bei der Ausarbeitung eines so grossen Projektes gibt es immer wieder neue Erkenntnisse, und entsprechend entwickeln sich auch die Kosten.</p> <p>Es ist damit zu rechnen, dass die Verwaltungsaufgaben weiter zunehmen und auch die Justiz mehr belastet wird.</p> <p>Während der Planung hat sich herausgestellt, dass das Hauptgebäude nicht ausreicht und zusätzlich noch Platzbedarf besteht. Da der bestehende Pavillon nicht zweckmässig umgebaut werden kann, sind wir auf eine bessere Lösung gekommen, wie wir Verwaltung und Justiz organisieren und langfristig ausrichten können.</p> <p>Die Trennung von Rathaus und Justizgebäude entspricht der Gewaltentrennung und gibt uns gleichzeitig mehr Flexibilität für die Zukunft.</p>
7. Kommen da noch weitere Kosten hinzu, von denen wir noch nichts wissen?	Nach unserem heutigen Kenntnisstand nicht.
8. Welche Varianten haben Sie ausserdem geprüft?	<p>Die Sanierung des Rathauses Roosstrasse war eine Option. Sie wäre allerdings enorm kompliziert. Für das Gericht und die Ämter müsste für rund 2 Jahre ein Ersatzstandort gefunden werden. Zudem würde die Sanierung an den engen Platzverhältnissen nichts ändern.</p> <p>Wir hatten auch einen Landabtausch mit Freienbach geprüft. Diese Variante wäre mit einem Neubau in Millionenhöhe verbunden gewesen und hätte doppelt bis dreimal so lange gedauert. Sie hätte komplexe Sachgeschäfte auf Bezirks- und Gemeindeebene und auch viel Koordinationsaufwand mit der Gemeinde Freienbach bedeutet.</p>
9. Wieso haben Sie sich für die Variante Rathaus Leutschen entschieden?	<p>Von allen geprüften Varianten ist das Rathaus mit Justizgebäude in der Leutschen die beste und kostengünstigste. Sie lässt sich auch am schnellsten realisieren.</p> <p>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.</p> <p>Mit dem Umbau des Schulhauses Leutschen, dem Abbruch des Pavillons und dem Neubau eines Justizgebäudes kann der Platzbedarf über eine längere Periode sichergestellt werden.</p>





Frage	Antwort
10. Wieso bauen Sie das Rathaus nicht auch neu?	Ein Neubau des Rathauses käme auf knapp CHF 21 Mio. zu stehen. Der Umbau kostet hingegen nur knapp zwei Drittel.
11. Bauen Sie da eine Wohlfühloase für die Verwaltung?	Nein. Wir bauen moderne Arbeitsplätze, die zweckmässig und möglichst flexibel eingerichtet sind. Damit entsprechen wir den zunehmenden Bedürfnissen nach Teilzeitarbeit, Mobilität und externem Arbeiten.
12. Geht es nicht günstiger?	Das streben wir auf alle Fälle an. Wir werden es bei der Umsetzung des Bauprojektes sehen. Die Architekten haben den klaren Auftrag, Einsparmöglichkeiten zu nutzen.
13. Wer kommt als Käufer der Rathäuser Roosstrasse & Bahnhofstrasse infrage?	Im Prinzip jedermann. Die Staatsanwaltschaft des Kantons Schwyz wird das Rathaus Bahnhofstrasse per Anfang 2021 allein nutzen. Der Verkauf an den Kanton ist eine Möglichkeit. Sollte der Verkauf des Rathauses Roosstrasse eine Option sein, wird es als Erstes der Gemeinde Wollerau angeboten werden.
14. Mit welchem Erlös für die beiden Rathäuser rechnen Sie?	Wir haben drei freiwerdende Liegenschaften: Die zwei Rathäuser und eine Parzelle beim heutigen Schulhaus Leutschen. Gemäss aktuellen Marktwertschätzungen sind die Liegenschaften insgesamt rund CHF 16 Mio. wert. Die effektiv erzielbaren Erträge hängen von den dannzumal herrschenden Marktbedingungen ab. Mit dem Erlös liesse sich der Grossteil des Projekts Rathaus und Justizgebäude Leutschen finanzieren.
15. Gibt es Beiträge von Kanton und Bund?	Ja, es gibt Energieförderprogramme auf Bundes- und Kantonsebene. Wir können mit einem Gesamtbeitrag von rund CHF 100 000 rechnen.
16. Der Bezirk hat noch weitere Projekte und Corona wird auch Spuren in den Finanzen hinterlassen. Kann sich der Bezirk ein neues Rathaus leisten?	Ja, davon ist der Bezirksrat überzeugt. Er hat die aktuelle Lage analysiert und ist trotz erwarteten Steuerausfällen zum Schluss gekommen, dass die angelaufenen Projekte der Ressorts Liegenschaften und Gewässer weiter umgesetzt werden sollen – sie werden dringend benötigt und sie sind für das Gewerbe sinnvolle Investitionen.





Frage	Antwort
17. Die Verwaltung beschäftigt doch bereits heute zu viel Personal. Müsste sie nicht im Rathaus Roos genug Platz haben?	<p>Die Anzahl der Fälle in den einzelnen Ämtern und dem Gericht haben in den letzten Jahren stark zugenommen. Im Gericht z.B. hat der Bezirksrat Höfe eine zusätzliche Richterstelle genehmigt.</p> <p>Auch das Betreibungs- und Konkursamt ist zunehmend mit grösseren und komplexeren Fällen konfrontiert.</p> <p>Ausserdem hat der Stimmbürger der Übernahme des Vermittleramts im Frühling 2019 zugestimmt. Dies erfordert zusätzlichen Platz für drei Vermittler inklusive entsprechende Sitzungszimmer. Die Vermittler sind bis zur Fertigstellung des Rathauses Leutschen im Gemeindehaus Wollerau untergebracht.</p>
18. Mit Corona und mehr Homeoffice sieht doch die Situation wieder ganz anders aus – es braucht viel weniger Platz. Sollte ein Gebäude da nicht genügen?	<p>Tatsächlich ist Homeoffice eine neue Entwicklung, auch in der Verwaltung. Ob sie sich längerfristig durchsetzt, wissen wir nicht.</p> <p>Wir planen und bauen mit diesem Projekt für die nächsten 20, 30 Jahre. Mit der Aufteilung Rathaus und Justizgebäude sind wir flexibel.</p> <p>Wir haben Reserven für weitere Mitarbeitende – von einer Zunahme der Verwaltungsarbeit ist aus heutiger Sicht auszugehen.</p> <p>Sollte der Platzbedarf jedoch abnehmen, könnten wir im Rathaus ganze Stockwerke fremdvermieten. Im Justizgebäude ist dies aufgrund der erhöhten Sicherheitsanforderungen nicht möglich.</p>
19. Mit konsequentem Homeoffice sollte die heutige Lösung mit zwei Rathäusern in Wollerau doch wieder möglich sein, korrekt?	<p>Rein räumlich könnte dies möglich sein.</p> <p>Eines dürfen wir aber nicht vergessen: Die Roosstrasse 3 muss dringend saniert werden. Die Sicherheit können wir allerdings nicht so verbessern, wie es für zwingend wäre – die Gebäudestruktur lässt dies nicht zu.</p> <p>Wir müssten am selben Standort neu bauen, was zeit- und kostenmässig im Vergleich zum Rathaus und Justizgebäude Leutschen nicht attraktiv wäre.</p>
20. Sie hatten Freienbach damals versprochen, ihnen das Schulhaus Leutschen zu verkaufen. Warum brechen Sie ihr Wort?	<p>Eines möchte ich klarstellen: Der Bezirksrat hat Freienbach keine Versprechen gemacht.</p> <p>Richtig ist, dass er sich zu Verhandlungen über das Schulhaus Leutschen bereit erklärt hatte. Wir hatten auch darüber gesprochen. Der Verkauf war nur eine der diskutierten Varianten.</p> <p>[Weitere waren ein Landabtausch, die Abgabe des Grundstücks im Baurecht oder der Verkauf verbunden mit einer Mietnutzungsmöglichkeit für den Bezirk.]</p>
21. Warum haben Sie nicht die Variante "Landabtausch" gewählt? Damit wäre allen geholfen.	<p>Die Variante "Landabtausch" würde von einem Landabtausch mit Freienbach abhängen, damit wir neu bauen können. Der Verkauf der Liegenschaft Leutschen allein ist für den Bezirk nicht attraktiv, da er keine Lösung für ein Rathaus unter einem Dach ist. Zudem müssten bei einem Landabtausch komplexe Sachgeschäfte auf Gemeinde- und Bezirksebene ausgearbeitet werden.</p> <p>Was ebenfalls nicht für diese Variante spricht, ist die enorm lange Umsetzungsdauer von 8-10 Jahren – und sie löst das kurzfristige Platz- und Sanierungsproblem nicht.</p>



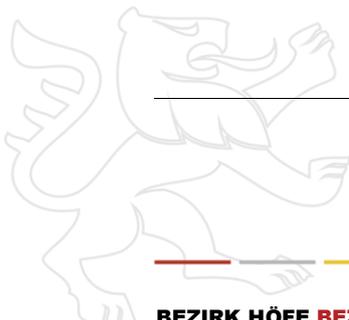


Frage	Antwort
22. Der Sanierungsbedarf im Rathaus Roosstrasse kommt etwas überraschend. Haben Sie die aus dem Hut gezaubert, um Ihre Wunschvariante durchzusetzen?	<p>Nein.</p> <p>Das Ressort Liegenschaften hat erkannt, dass das Rathaus Roosstrasse, das aus den 70er Jahren stammt, nicht mehr den Sicherheitsstandards mehr entspricht und sanierungsbedürftig ist. Auf Initiative des Ressortverantwortlichen Liegenschaften haben Polizei und Brandschutz das Rathaus Roosstrasse überprüft. Die Begehung hat gezeigt, dass die Sicherheit grundlegend verbessert werden muss.</p> <p>Das Rathaus wurde in den 70er Jahren gebaut. Energetisch entspricht es auch nicht mehr heutigen Ansprüchen und muss saniert werden.</p>
23. Kann der Bezirk einfach so seinen Verwaltungsstandort wechseln, ohne Erlaubnis des Kantons oder der Stimmbürger?	<p>Selbstverständlich werden sich die Stimmbürger zum Sachgeschäft Rathaus Leutschen äussern können.</p> <p>Das Einverständnis des Kantons braucht es hingegen nicht, das haben wir abgeklärt [Rechtsdienst].</p>
24. Einzelne Stimmen werfen dem Bezirksrat einen Zickzackkurs u.a. in der Schulraumfrage vor. Was gestern galt, gilt heute nicht mehr. Was sagen Sie dazu?	<p>Die Rahmenbedingungen haben sich geändert und wir haben sie berücksichtigt.</p> <p>Dass das Rathaus Roosstrasse umfassend saniert werden muss, wissen wir seit den Begehungen mit Polizei und Brandschutz anfangs 2018.</p> <p>Und wie Sie wissen, hat der Kantonsrat erst im März 2018 beschlossen, die Bezirksstaatsanwaltschaften beim Kanton zusammenzuführen.</p>
25. Sie wandeln ein Schulhaus in ein Verwaltungsgebäude um.	<p>Wenn ein Gebäude nicht mehr benötigt wird, sollte man es für etwas Sinnvolles weiternutzen.</p> <p>In unseren Augen ist ein Rathaus eine sinnvolle Nutzung. Und wir gehen mit den Finanzen des Bezirks haushälterisch um.</p>
26. Ist es sinnvoll, teure Schulräume in profane Büros umzuwandeln?	<p>So gross sind die Unterschiede nicht. Das Bestehende lässt sich relativ einfach umnutzen. Und es sind nicht einfach Büros, sondern z.B. Gerichtssaal, Meldestelle, Konkursamt und ähnliches.</p>





Frage	Antwort
27. Ist die Liegenschaft Leutschen nicht zu gross für die Bezirksverwaltung.	<p>Nein. Wir haben genügend Platz, können externe Lager zusammenziehen und haben noch etwas Reserven.</p> <p>Was wir nicht vergessen dürfen: Der Bezirk Höfe plant das neue Rathaus für die nächsten zwanzig, dreissig Jahre. Aufgrund des erwarteten Bevölkerungswachstums von 15% über die nächsten zwanzig Jahre werden die Bezirksaufgaben und auch die Ansprüche an eine professionelle Verwaltung weiter zunehmen.</p> <p>Diese Tendenz ist bereits sichtbar. Drei Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none">- Seit Juli 2020 ist das Vermittleramt beim Bezirk angesiedelt, nicht mehr bei den Gemeinden.- Aufgrund kantonaler Vorgaben müssen wir eine zusätzliche Richterstelle schaffen.- Kürzlich haben wir zwei komplexe Konkurse von Tochterfirmen internationaler Unternehmen abgewickelt.
28. Es macht den Anschein, dass bei den Liegenschaften nun plötzlich Nachholbedarf besteht. Hat der Bezirksrat geschlafen?	Eine langfristige und systematische Liegenschaftsplanung haben wir vor Mitte 2018 nicht gehabt. Seitdem bauen wir sie Schritt um Schritt auf.
29. Das Rathaus II hat der Bezirksrat erst im 2012 gekauft. Was hatte der Bezirksrat damals geplant?	Damals bestand dringender Handlungsbedarf, zusätzliche Büroräumlichkeiten zu schaffen. Damals waren keinerlei Reserven vorhanden. Mit dem Start der Staatsanwaltschaft Höfe Einsiedeln ab 1.7.2011 platzte das Rathaus I aus allen Nähten. Hinzu kam auch noch das Betreibungsamt. Der Bezirksrat musste schnell handeln, um zusätzliche Büroräumlichkeiten zu schaffen. Damals war auch der Sanierungsbedarf des Rathauses I nicht offensichtlich.
30. Wie sieht die Situation bezüglich zusätzlichen Verkehrs, Lärm und Sicherheit rund um das Rathaus und Justizgebäude Leutschen aus, wenn die Verwaltung, das Gericht und die Ämter die neuen Räumlichkeiten nutzen?	<p>Verkehr: Ein Teil der Mitarbeitenden wird mit dem Auto zur Arbeit fahren und die vorgesehenen Mitarbeiterparkplätze nutzen. Kunden werden während den Büroöffnungszeiten mit ihren Fahrzeugen anreisen und die Kundenparkplätze nutzen. Dies war bereits jetzt mit den Lehrpersonen der Fall. Der morgendliche und abendliche Verkehr von Mamtaxis und Mofas wird jedoch wegfallen.</p> <p>Lärm: Der Schülerlärm wird wegfallen. Bezüglich Anfahrten der Mitarbeitenden und Kunden mit den Autos rechnen wir mit normalen Emissionen, die ein Bürogebäude mit sich bringt.</p> <p>Sicherheit: Es wird max. 1-2 x pro Jahr ein Gefangenentransport zum Bezirksgericht erwartet. Da die Gefangenentransporte mit Polizeibegleitung erfolgen, ist die Sicherheit der Anwohner gewährleistet.</p>
31. Wie werden die Gebäude beheizt werden?	Die Gebäude werden mittels Fernwärme der Energie Ausserschwyz AG beheizt. Bis die Fernwärme von der Energie Ausserschwyz AG bezugsbereit ist, werden die Gebäude noch mit der bestehenden Schnitzelheizung der Gde. Freienbach beheizt.





Frage	Antwort
32. Auf der Visualisierung im Voranschlag S. 50 sind auf den Dächern Photovoltaik-Installationen sichtbar und Beträge aus dem Förderprogramm erneuerbare Energien für Photovoltaikanlagen eingeplant: welche Leistung und damit welchen Prozentanteil des Gesamtverbrauchs der Liegenschaften werden sie liefern können?	Photovoltaikanlagen sind voll ausgebaut gerechnet. Aufgrund der Berechnungen der EW Höfe AG kann beim Rathaus ca. 24 % des Strombedarfs und beim Justizgebäude ca. 17 % des Strombedarfs abgedeckt werden.
33. Werden die Gebäude den Minergie-Standard erfüllen, und wenn ja, welchen?	Für das Rathaus wurde ein Geak erstellt. Anhand diesem wird saniert. Das Justizgebäude wird nach dem gewöhnlichen Minergiestandard gebaut.
34. Auf dem Plan im Voranschlag S. 51 sind zahlreiche Parkplätze eingezeichnet. Sind dazu auch Elektrotankstellen geplant, und wenn ja: wieviele?	Bei den Mitarbeiter Parkplätzen und bei den Besucher-Parkplätzen sind je 2 Stationen geplant und ist auch in den Kosten so enthalten, so wie sie in dem Umgebungsprojekt eingezeichnet sind. Es werden noch Leerrohre eingelegt für weitere Elektrotankstellen.
35. Sind auch Veloabstellplätze geplant und wenn ja: wieviele?	Die bestehende Anlage aus Wollerau (Velohaus) reicht für alle Mitarbeitende und ist doppelstöckig ausbaubar gemäss Konzept des Gartenplaners. Im Rathaus beim jetzigen Eingang südseitig sind weitere Veloplätze geplant.
36. Wie ist die Anbindung an den öV geplant?	Die Bushaltestellen auf der Leutschenstrasse und auf der Wiesenstrasse sind in kurzer Gehdistanz vorhanden. Die beiden Bahnhöfe (SBB und SOB) sind ebenfalls zu Fuss gut erreichbar.
37. Wie ist die Anbindung ans Velonetz geplant?	Die Anbindung an die vorhandenen Velorouten sind angedacht, aber kein zusätzlicher Ausbau auf der eigenen Liegenschaft notwendig.

