

Beschluss Nr. 663/2018

Schwyz, 18. September 2018 / ju

Heilpädagogisches Zentrum Innerschwyz (HZI), Ausgabenbewilligung für Neubau in Ibach Bericht und Vorlage an den Kantonsrat

1. Übersicht

Am 18. November 2015 hat der Kantonsrat den Verpflichtungskredit von 22.94 Mio. Franken für einen Neubau des Heilpädagogischen Zentrums Innerschwyz (HZI) auf dem Schulcampus in Goldau zurückgewiesen. Nach der Rückweisung des Verpflichtungskredits für den Neubau des HZI hat der Regierungsrat das Hochbauamt beauftragt, ein Gesamtkonzept „Schulraumentwicklung Innerschwyz“ zu erarbeiten.

Der Schulraumplanungsbericht vom 28. März 2017 zeigt auf, dass für eine stabile Entwicklung der heute am Standort Goldau platzierten Schulen (Pädagogische Hochschule Schwyz, PHSZ, und Berufsbildungszentrum Goldau, BBZG) das Standortgefäss mittelfristig ausbaufähig sein muss. Mit dem Bau des HZI am Standort Goldau sind die Entwicklungen der beiden anderen Schulen PHSZ und BBZG zu stark eingeschränkt. Für den Neubau eines HZI musste deshalb ein neuer Standort gesucht werden.

In der Folge wurden mit der Gemeinde Schwyz und dem Kloster Ingenbohl Verhandlungen bezüglich neuen HZI-Standorten geführt. Im Jahr 2016 wurden verschiedene Standorte untersucht und Studien erstellt. Die Machbarkeitsstudien zeigten auf, dass alle untersuchten Standorte und Varianten im Grundsatz möglich sind. Die Variante an der Gotthardstrasse in Ibach ist jedoch in der Detailbetrachtung deutlich besser beurteilt worden als die Varianten in Ingenbohl.

Nebst den betrieblichen und örtlichen Vorteilen ist vor allem die Verfügbarkeit am Standort Ibach besser. Die Parzelle der Gemeinde Schwyz in Ibach ist bereits in einer öffentlichen Zone. Die Gemeinde ist zudem sehr interessiert, dass das HZI am Standort Ibach bleiben könnte und ist bereit, dem Kanton eine Parzelle an der Gotthardstrasse in Ibach abzugeben, im Tausch mit einer Parzelle beim Lehrerseminar in Rickenbach.

Im Jahr 2017 hat das Hochbauamt eine vertiefte Machbarkeitsstudie am Standort in Ibach erstellt. Diese zeigt auf, dass am Standort an der Gotthardstrasse in Ibach das Raumprogramm für 60 Schüler sehr wirtschaftlich mit einem kompakten Baukörper realisiert werden kann.

Die Notwendigkeit eines neuen HZI ist unbestritten. So hat das Stimmvolk am 17. Juni 2012 mit über 73% Ja-Stimmen den Projektierungskredit für einen HZI-Neubau genehmigt.

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, für den Neubau des HZI in Ibach eine Ausgabenbewilligung von 20.85 Mio. Franken zu genehmigen.

2. Vorgeschichte

2.1 Heutiges HZI in Ibach

Die Schulanlage des HZI in Ibach ist Eigentum der Gemeinde Schwyz. Der Kanton hat seit 1974 mit der Gemeinde einen Mietvertrag für das HZI. Eine grundsätzliche Instandsetzung und langfristige Weitervermietung der bestehenden Liegenschaft wird von der Gemeinde Schwyz nicht in Betracht gezogen. Die Gemeinde baute in unmittelbarer Nähe einen Neubau des Alters- und Pflegeheims mit bis zu 100 Betten mit Tagesklinik, Mittagstisch sowie Ferien- und Entlastungsplätzen. Die erste Etappe, der Neubau des Alters- und Pflegeheims Rubiswil, wurde realisiert und ist im Herbst 2016 bezogen worden. Bei allfälligen weiteren Ausbauten für das Alterswohnheim müsste das Gebäude, wo das HZI heute untergebracht ist, ohnehin weichen.

Die höheren Schülerzahlen ab 2003 führten dazu, dass zusätzliche Schulräume geschaffen werden mussten. Deshalb hat der Kantonsrat mit Beschluss vom 11. September 2002 einer Ausgabenbewilligung für die Erstellung einer Pavillonanlage zugestimmt. Diese provisorische Pavillonanlage wird immer noch genutzt, muss bei Bezug der neuen HZI bzw. Auszug aus dem Mietobjekt rückgebaut werden. Die Abbruch- und Entsorgungskosten betragen rund Fr. 50 000.--.

Die Raumbedürfnisse des HZI können im bestehenden Gebäudevolumen nicht mehr erfüllt werden. Mit der Entwicklung der Schülerzahlen am HZI von 2002 bis 2017 und einer zurückhaltenden Entwicklungsprognose bis 2020, unter Einbezug der Schülerzahlen für die integrierte Sonderschulung, deckt das bestehende Raumangebot den notwendigen Bedarf nicht mehr ab. Bereits seit 2017 musste die Mittagsverpflegung aus Platzmangel ausgelagert werden.

2.2 Standortentscheid 2010

Der Regierungsrat hat sich mit Beschluss Nr. 736 vom 6. Juli 2010 für einen Neubau des HZI auf dem Schulcampus in Goldau entschieden.

2.3 Projektierungskredit 2011 / Wettbewerb 2014

Mit Beschluss Nr. 931 vom 20. September 2011 hat der Regierungsrat den Projektierungskredit für den Neubau des HZI am Standort Goldau zuhanden des Kantonsrates verabschiedet. Der Kantonsrat genehmigte am 28. März 2012 den Projektierungskredit. Mit dem Volksentscheid vom 17. Juni 2012 bestätigten die Stimmbürger des Kantons Schwyz den Projektierungskredit von 1.56 Mio. Franken für den Neubau des HZI mit einem Ja-Stimmenanteil von 73%. Diese Grundsatzfrage für den Neubau muss nicht noch einmal politisch geklärt werden.

Für den Neubau der Schulanlage des HZI in Goldau wurde in der Folge unter der Federführung des Hochbauamtes ein selektiver Projektwettbewerb durchgeführt.

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 246 vom 11. März 2014 das Ergebnis des Wettbewerbs zur Kenntnis genommen und den Auftrag zur Weiterbearbeitung an das Gesamtplanungsteam genehmigt.

2.4 Bauprojekt und Verpflichtungskredit 2015

Das ausgearbeitete Projekt und der Antrag für einen Verpflichtungskredit von 22.94 Mio. Franken wurden dem Kantonsrat am 18. November 2015 zur Genehmigung vorgelegt. Der Antrag wurde zur Überarbeitung mit Auflagen zurückgewiesen.

Nach der Rückweisung des Verpflichtungskredits für den Neubau wurden keine weiteren Planungsarbeiten mehr ausgeführt. Der Projektierungskredit (Beschluss Nr. 931/2011) wird nach Genehmigung des Neubaus in Ibach abgerechnet.

3. Neue Ausgangslage

Mit der Rückweisung forderte der Kantonsrat die Reduktion von Minergie P-Eco auf Minergie sowie die Einhaltung eines Kostendachs von 22 Mio. Franken. Die Erfüllung dieser Vorgaben wäre grundsätzlich möglich gewesen. Doch bereits in der vorberatenden Kommission für Bauten, Strassen und Anlagen ist auch der Standort nochmals in Frage gestellt worden. Es zeigte sich, dass bei der Standortevaluation im Jahre 2010 die Entwicklung der beiden anderen Schulen in Goldau, PHSZ und BBZG, zu wenig berücksichtigt wurde.

Die politischen Diskussionen haben gezeigt, dass ohne ein gesamtheitliches Schulraumentwicklungskonzept die Gefahr besteht, dass einzeln betrachtete Projekte durch den Kantonsrat nicht genehmigt werden können. Die Entwicklungen der einzelnen Schulen sind dadurch gefährdet.

Mit der Rückweisung des Baukredits und den oben erwähnten neuen Erkenntnissen hat sich die Ausgangslage für das HZI grundlegend verändert.

Der Regierungsrat beauftragte im Februar 2016 das Hochbauamt, parallel zur laufenden Planung zur Standortevaluation für die Verwaltung, auch ein „Gesamtkonzept Schulraumentwicklung Kanton Schwyz“ zu erarbeiten.

4. Immobilienstrategie Kanton Schwyz

Die Immobilienstrategie 2006 und die Entwicklungsstrategie aus dem Jahr 2010 sind bezüglich einer ganzheitlichen Nutzwertanalyse und in Bezug auf die Kosten lückenhaft.

Das Hochbauamt hat in den Jahren 2016/2017 für eine Neuausrichtung der Immobilienstrategie die folgenden Grundlagenpapiere entwickelt:

- „Standortevaluation Verwaltung Kanton Schwyz“ vom 31. Januar 2017;
- „Gesamtkonzept Schulraumentwicklung Kanton Schwyz“ vom 28. März 2017.

Als Rahmen für die langfristige Planung der kantonseigenen Liegenschaften wurde eine Immobilienstrategie entwickelt. Dabei galt es, die Erkenntnisse aus den beiden Grundlagenstudien in das „Gesamtkonzept Immobilienentwicklung Kanton Schwyz“ zu integrieren.

4.1 Gesamtkonzept Immobilienentwicklung Kanton Schwyz

Mit dem „Gesamtkonzept Immobilienentwicklung“ legt der Kanton Schwyz den Rahmen fest, wie er den für seine Tätigkeiten benötigten Raum zur Verfügung stellen, unterhalten und betreiben will.

Das „Gesamtkonzept Immobilienentwicklung Kanton Schwyz“ bildet die Voraussetzung um:

am richtigen Ort, die richtige Massnahme, richtig umzusetzen!

Mit dem „Gesamtkonzept Immobilienentwicklung“ verfolgt der Kanton folgende Ziele:

- eine aktive und strategische Immobilienentwicklung;
- die Raumbedürfnisse der Verwaltung und der Schulen adäquat abzudecken;
- die Bewirtschaftung der Immobilien zu optimieren;
- die Akzeptanz für Immobiliengeschäfte sicherzustellen.

Mit den erarbeiteten Planungs- und Entscheidungsgrundlagen werden die Weichen für eine robuste und breit abgestützte Immobilienstrategie gestellt. Das „Gesamtkonzept Immobilienentwicklung Kanton Schwyz“ bildet die Grundlage für ein stabiles und realistisches Hochbauprogramm für die kommenden Jahre.

4.2 Gesamtkonzept Schulraumentwicklung Kanton Schwyz

In enger Zusammenarbeit mit dem Bildungsdepartement wurde das „Gesamtkonzept Schulraumentwicklung Kanton Schwyz“ erarbeitet. Das Konzept bezweckt, die Standortgefässe (Areale) und Raumbereitstellung (Nutzflächenpotenziale) der gesamten kantonalen Bildungslandschaft, unter Wahrung der in einem dynamischen Bildungswesen notwendigen Entwicklungsspielräume, mittel- und langfristig sicherzustellen. Im Betrachtungsumfeld von Mittelschulen, Berufsschulen, Pädagogischen Hochschulen und Sonderschulen entwickelt sich nicht jeder Bereich gleich schnell und gleich gross. Schwerpunkte müssen erkannt und die Mittel gezielt dort eingesetzt werden, wo der Bedarf in der Gesamtbetrachtung auch tatsächlich vorhanden ist. Nur so kann sichergestellt werden, dass unnötige Infrastrukturen nicht realisiert werden.

Im Sinne einer langfristigen stabilen Standortplanung soll für den Zeitraum bis 2036 bei allen Standorten ein Entwicklungsspielraum bezüglich der Schülerzahl von + 15% gesichert werden. Dies ist mit den heutigen Raumverhältnissen mit wenigen Ausnahmen an allen Standorten möglich. In der Umsetzung dieses Potenzials gilt es, den Fokus auf die Nutzung von bestehendem ungenutztem Raum zu legen, bevor neuer zusätzlicher Raum erstellt wird.

Für den Zeithorizont bis 2056 soll ein Entwicklungsspielraum von + 50% gesichert werden, um auf allfällige Veränderungen der Nachfrage nach Schulraum aufgrund von sich verändernden Bildungstrends und -politik reagieren zu können.

Zur Prüfung der Stabilität der Standorte und deren Entwicklungspotenziale wurden verschiedene Szenarien erarbeitet und mittels einer Nutzwertanalyse gewichtet und bewertet.

Das Gesamtkonzept Schulraumentwicklung schafft wesentliche Potenziale für die Standort- und Angebotsentwicklung aller Schulen sowie für die Verwaltungsstrategie.

4.3 Empfehlung für eine Standortverlegung des HZI

Am Standort Goldau sind die PHSZ aufgrund der guten Erreichbarkeit und die BBZG als grosser Betrieb mit spezifischen Schulräumen gesetzt. Durch die beiden grossen Nutzer ist das Areal bereits ausgelastet. Der Schulraumplanungsbericht zeigt auf, dass für eine stabile Entwicklung der beiden heute am Standort Goldau platzierten Schulen PHSZ und BBZG das Standortgefäss mittelfristig für 770 Schüler und langfristig bis 1000 Schüler ausbaufähig sein muss. Mit dem Bau des HZI am Standort Goldau wären die Entwicklungen der beiden anderen Schulen zu stark eingeschränkt. Das HZI passt zudem aufgrund der Altersdurchmischung nicht in das direkte Umfeld einer Pädagogischen Hochschule und einer Berufsschule.

4.4 Mehrwert/Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort Goldau ohne HZI

Die Gemeinde Arth ist mit dem Projekt „Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof Arth-Goldau“ gestartet. Dabei wird nebst der „Arealentwicklung Bahnhof Süd“ auch die „Erschliessung Bahnhof Süd + Oberdorf“ thematisiert. Dabei wurden verschiedene Varianten verglichen. Die Variante „Schuttweg“ wird in diesem Variantenvergleich favorisiert. Das Areal Campus Goldau ist davon bedeutend betroffen und eine Realisierung des HZI in Goldau wäre nicht mehr möglich.

Am Standort Goldau werden zurzeit circa 25 000 m² Geschossflächen belegt. Mit dem Freispielen der Parzelle, die für das HZI vorgesehen war, ergibt sich auf dem Campus Goldau, im Zusammenhang mit dem Erschliessungsprojekt „Schutt“ der Gemeinde Arth, ein grosses Potenzial. Mit dem Ausbaupotenzial von zusätzlich 39 000 m² Geschossflächen entsteht ein beträchtlicher Mehrwert.

In der Gesamtbeurteilung ist eine Standortverlegung für das HZI viel wirtschaftlicher, weil am Standort Goldau dadurch das Ausbaupotenzial (+ 59%) für die beiden bestehenden Schulen ohne zusätzlichen Landbedarf für die nächsten 40 Jahre sichergestellt werden kann.

5. Neuer Standort in der Gemeinde Schwyz

5.1 Grundsatz

Seit dem Auszug PHSZ hat der Kanton Schwyz keinen Bedarf an der Turnhalle inklusive deren Aussensportanlage auf der kantonseigenen Liegenschaft GS Nr. 1649 Schwyz (ehemaliges Lehrerseminar Rickenbach). Aus diesem Grund wurden die Turnhalle sowie die Aussensportanlage der Gemeinde Schwyz vermietet (Beschluss Nr. 1696 vom 12. Dezember 2006). Letztmals wurde der Mietvertrag auf eine feste Dauer von zehn Jahren, bis 31. Juli 2022, verlängert. Die Gemeinde Schwyz meldete bereits bei Bekanntwerden der Verlegung der PHSZ bzw. zu Beginn des Mietverhältnisses das Interesse am Erwerb der Turn- und Sportanlage an.

Die Gemeinde Schwyz ist bereit, dem Kanton Schwyz ab der gemeindeeigenen Parzelle GS Nr. 3067 Schwyz eine Fläche von 2896 m² für den Bau des neuen HZI abzutreten. Im Gegenzug erklärt sich der Kanton Schwyz einverstanden, der Gemeinde Schwyz ab der „Semi-Parzelle“ GS Nr. 1649 Schwyz eine Fläche von 4605 m² – inklusive der sich darauf befindenden Turnhalle sowie dem dazugehörenden Aussensportplatz – abzutreten.

5.2 Tauschparzelle ab Stammparzelle GS Nr. 1649 an Gemeinde Schwyz

Die Parzelle GS Nr. 1649 Schwyz liegt einerseits in der Wohnzone (5697 m²) und andererseits in der öffentlichen Zone (4605 m²). Im Sommer 2006 bezog die PHSZ einen Neubau in Goldau. Seit dem Auszug der PHSZ werden Teile der Räumlichkeiten im Sinne einer Zwischennutzung von Einheiten der kantonalen Verwaltung belegt. Die Turnhalle und der Aussensportplatz werden der Gemeinde Schwyz für jährlich Fr. 72 800.-- (Nettomietzins) vermietet. Bereits vor der Vermietung nutzte die Gemeinde Schwyz die Halle zur Durchführung des Turnunterrichts der Primarschule. Die Liegenschaftsstrategie für das Semi-Areal zeigt auf, dass der Kanton für die Teilfläche, die in der öffentlichen Zone liegt, langfristig keinen Nutzungsbedarf hat.

Stammparzelle	GS Nr. 1649 Schwyz, Gesamtfläche 10 302 m ²
Abtretungsfläche	4605 m ²
Zone	öffentliche Zone
Verkehrswert	2.11 Mio. Franken

5.3 Tauschparzelle ab Stammparzelle GS Nr. 3067 an Kanton Schwyz

Auf der Liegenschaft GS Nr. 3067 Schwyz standen die beiden – zum alten Alters- und Pflegeheim Ibach gehörenden – Gebäude Haus Eigenwies und Haus Abendruh, welche mittlerweile abgebrochen wurden. Ebenfalls befindet sich dort die Gemeindegärtnerei Schwyz. Im Hinblick auf die künftige Nutzung der Liegenschaft wurden in Absprache zwischen der Gemeinde Schwyz und dem Kanton Schwyz folgende Mutationsvorschläge für die Parzellierung ausgearbeitet:

GS Nr. 3067	3237 m ²	Gemeindegärtnerei Schwyz (Standort bleibt bestehen, leichte Verschiebung der Einfahrt);
GS Nr. 4947	2896 m ²	Ehemaliges Haus Eigenwies (neuer Standort für das HZI);
GS Nr. 4946	1685 m ²	Ehemaliges Haus Abendruh (Neubau preisgünstiger Wohnungsbau);
GS Nr. 4945	555 m ²	Zufahrtsstrasse Alterszentrum (412 m ² ab GS Nr. 3067 Schwyz und 143 m ² ab GS Nr. 3066 Schwyz).

Das heisst, im Hinblick auf die künftige Nutzung der ursprünglichen Liegenschaft GS Nr. 3067 Schwyz mit dem ehemaligen Alters- und Pflegeheim Ibach und der Gemeindegärtnerei hat der Gemeinderat Schwyz im Grundsatz entschieden, die Teilfläche Haus Eigenwies an den Kanton Schwyz für den Neubau des HZI abzutreten. Dies unter der Voraussetzung, dass im Gegenzug die Turnhalle und die Aussensportanlage in Rickenbach übernommen werden können.

Stammparzelle	GS Nr. 3067 Schwyz, Gesamtfläche 8230 m ²
Abtretungsfläche	2896 m ² (neu GS Nr. 4947 Schwyz)
Zone	öffentliche Zone
Verkehrswert	Fr. 880 000.--

5.4 Liegenschaftsstrategie „Seminar Rickenbach“

Das Areal „Seminar Rickenbach“ besteht aus dem ehemaligen Lehrerseminar mit einer Turnhalle samt Aussensportplatz, dem Haus Beau Site (GS Nr. 1649 Schwyz) sowie dem Haus Bellevue (GS Nr. 1651 Schwyz). Das gesamte Areal liegt im Ortsteil Rickenbach und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Das „Gesamtkonzept Immobilienentwicklung Kanton Schwyz“ zeigt auf, dass auf dem Areal für kantonale Nutzungen auch langfristig kein Bedarf mehr besteht. Die Rahmenbedingungen für einen Verwaltungsstandort sind nicht ideal (dezentrale Lage, Parkplätze etc.). Die Realisierung einer Wohnüberbauung liegt nicht im Aufgabenbereich des Kantons. Nach dem geplanten Auszug der heutigen Nutzer steht ein Verkauf der Grundstücke im Vordergrund. Der Fortbestand der Turnhalle mit den Aussensportplätzen soll dabei gesichert werden.

5.5 Tauschkosten/Bedingungen

Das Hochbauamt hat in Zusammenarbeit mit Vertretern der Gemeinde Schwyz und dem Notariat Schwyz einen Tauschvertrag erarbeitet. Grundlagen zum Vertrag bilden u.a. die Verkehrswertschätzungen der kantonalen Güterschätzungskommission sowie die Mutationsvorschläge der HSK Ingenieure AG zur Parzellierung der beiden Grundstücke GS Nr. 1649 Schwyz bzw. GS Nr. 3067 Schwyz.

Gemäss Tauschvertrag erwirbt der Kanton Schwyz eine Teilfläche von 2896 m² ab der gemeindeeigenen Parzelle GS Nr. 3067 Schwyz. Der Preis beträgt gemäss Verkehrswertschätzung der Güterschätzungskommission Kanton Schwyz Fr. 880 000.--. Die bestehenden Bauten wurden bis und mit Foundationen abgerissen bzw. rückgebaut und die Baugrube in Absprache mit dem Hoch-

bauamt mit kiesigem Material aufgefüllt. Die dadurch entstandenen Kosten wurden vollumfänglich von der Gemeinde Schwyz getragen.

Im Gegenzug veräussert der Kanton Schwyz ab der kantonseigenen Parzelle GS Nr. 1649 Schwyz die in der öffentlichen Zone liegende Fläche im Umfang von 4605 m². Der Preis beträgt gemäss Verkehrswertschätzung der Güterschätzungskommission Kanton Schwyz 2.11 Mio. Franken.

Somit ergibt sich folgende Kaufpreiszahlung zugunsten des Kantons Schwyz:

Verkaufspreis	GS Nr. 1649 Schwyz	Fr. 2 110 000.--
Kaufpreis	GS Nr. 4947 Schwyz	<u>Fr. 880 000.--</u>
Differenz zugunsten Kanton Schwyz		<u>Fr. 1 230 000.--</u>

Die Liegenschaft GS Nr. 1649 Schwyz wird aktuell im Verwaltungsvermögen (Konto Nr. 1400015) mit einem Buchwert von Fr. 817 290.-- geführt. Gemäss § 37 Abs. 3 Gesetz über den kantonalen Finanzhaushalt vom 20. November 2013 (FHG, SRSZ 144.110) umfasst das Verwaltungsvermögen jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Nach § 49 Abs. 2 Bst. c FHG liegt es in der Kompetenz des Regierungsrates, nicht mehr benötigte Verwaltungsvermögen in Finanzvermögen umzuwandeln. Gemäss § 49 Abs. 2 Bst. a FHG liegt es in der Kompetenz des Regierungsrates, Grundstücke zu veräussern, welche nicht dauernd der Nutzung für öffentliche Zwecke dienen. Vorliegend sind die rechtlichen Voraussetzungen gegeben, damit der Regierungsrat den Verkauf von 4605 m² ab dem Grundstück GS Nr. 1649 Schwyz beschliessen kann. Der Tauschvertrag wird mit separatem Geschäft dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet.

Die Gemeinde Schwyz genehmigte den Tauschvertrag anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 31. August 2018. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass das Sachgeschäft der ordentlichen Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2018 unterbreitet wird mit dem Ziel, das Geschäft an die Urnenabstimmung vom 10. Februar 2019 zu überweisen.

6. Planungsgrundlagen HZI

6.1 Prognose Schülerentwicklung HZI

Bei der Prognose wird von folgender Annahme ausgegangen:

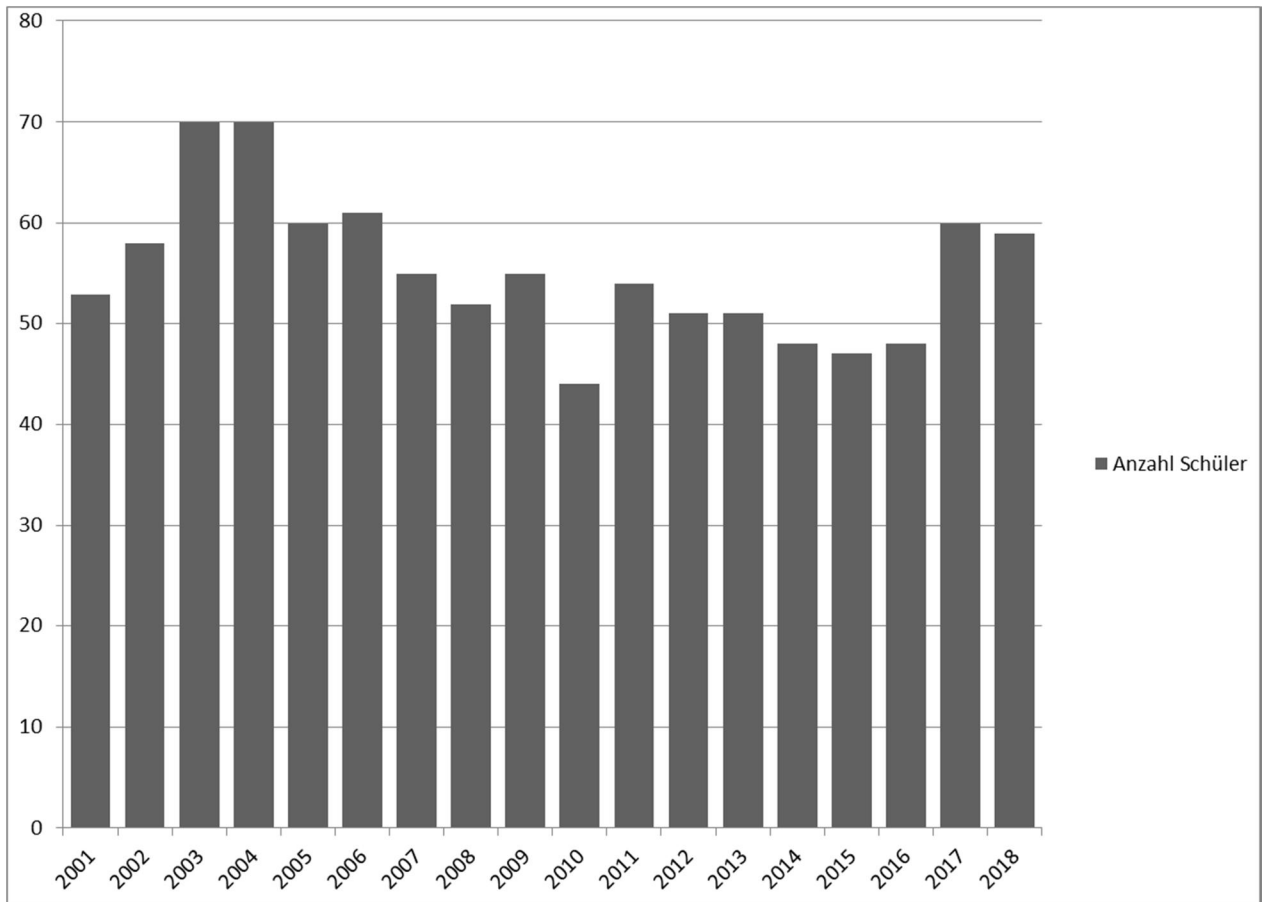
In den vergangenen Jahren stieg die Anzahl der Massnahmenwechsel von der Integrierten Sonderschulung in die Tagesschule. Dies ist darauf zurückzuführen, dass eine Integrierte Sonderschulung in den ersten Primarschuljahren weniger Problematiken mit sich bringt. In der 5./6. Klasse und Oberstufe sind zusätzliche Faktoren (wie zum Beispiel: Klassengrössen, stark gegliederte Systeme, Peergroups, Hobbys, das äussere Erscheinungsbild u.v.m.) relevant, die zum Tragen kommen. Die meisten Schülerinnen und Schüler mit einem Massnahmenwechsel werden in die Tagesschule HZI eingeschult. In Zukunft ist damit zu rechnen, dass vor allem in der Oberstufe solche Massnahmen getroffen werden. Die Erfahrung zeigt, dass sich die Berufswahl für Integrierte Schüler nicht einfach gestaltet. Ausbildungsmöglichkeiten für Schüler mit besonderen Bedürfnissen sind rar. Die Tagesschule führt das Angebot der Anschlussstufe, dieses steht auch den Integrierten Schülern zur Verfügung.

Der Regierungsrat hat das Raumprogramm für einen Neubau des HZI, ausgerichtet auf die Zielgrösse zum Schüleraufkommen, mit Beschluss Nr. 704 vom 5. Juli 2011, genehmigt.

Das Raumprogramm für den Neubau HZI in Goldau von 2011 wurde auf eine Schülerzahl von 60 bis maximal 70 Kinder und Jugendlichen ausgelegt. Die Schülerzahlen sind in den Jahren 2013–2016 stark zurückgegangen. Gemäss der nachstehenden Tabelle ist ersichtlich, dass die Schüler-

zahlen im Jahr 2017 wieder angestiegen sind. Aus diesem Grund kann das Raumprogramm für den Neubau in Ibach nicht reduziert werden.

Genehmigte Nutzflächen gemäss Beschluss Nr. 704/2011	3136 m ²
Nutzflächen Projekt Goldau	2986 m ²
Nutzflächen Projekt Ibach	2921 m ²



Grafik: Tabelle Schüler Entwicklung HZI

6.2 Projektanforderungen / Projektziele HZI

Das HZI ist für die Bildung, Förderung und Erziehung von Kindern und Jugendlichen mit einer geistigen, körperlichen oder mehrfachen Behinderung zuständig. Der Neubau hat die Schaffung einer kindergerechten und behindertenspezifischen Schulumgebung für circa 60 Schüler zum Ziel, die den Anforderungen einer Tagesschule entspricht. Er soll ein multifunktional nutzbarer Neubau mit weitsichtiger und behindertengerechter Strukturierung und Einrichtung entstehen, die bestehenden Platzprobleme sollen behoben werden. Die Möglichkeit für Erweiterungen soll dabei eingeplant werden.

7. Testplanung

7.1 Allgemeines

Im 2. Halbjahr 2017 hat das Hochbauamt in Zusammenarbeit mit dem Bildungsdepartement und dem Betreiber des HZI eine Machbarkeitsstudie am Standort Ibach erstellt. Dabei konnten die Planungsgrundlagen und die Erkenntnisse aus dem Bauprojekt für den Neubau in Goldau genutzt werden. Die Anforderungen und betrieblichen Abläufe sind bekannt. Aus diesem Grund

verzichtet der Regierungsrat auf einen erneuten Planungskredit. Um eine möglichst sichere Planungsgrundlage und eine erhöhte Kostensicherheit zu erhalten, wurde das Projekt in einer Testplanung vertieft geprüft. Die Testplanung zeigt auf, dass am Standort Ibach, auf der Teilparzelle Gotthardstrasse 114, nach Rückbau des Hauses Eigenwies, ein kompaktes und wirtschaftliches Projekt realisiert werden kann. Das definitive Projekt muss noch erarbeitet werden. Das Submissionsverfahren erfolgt erst nach der Kreditgenehmigung.

Ziel ist es, eine optimale Ausnutzung des Grundstücks zu realisieren sowie den Ressourcenaufwand für den Bau und den Betrieb des Gebäudes zu minimieren. Dabei soll eine hohe Flexibilität für die sich ändernden Nutzungsanforderungen erreicht werden.

7.2 Grundstück

Das Grundstück GS Nr. 4946 Schwyz ist gemäss aktuellem Zonenplan der Gemeinde Schwyz (Inkrafttreten 1. August 2016) der öffentlichen Zone zugeteilt. Gemäss Art. 37 Abs. 1 Baureglement der Gemeinde Schwyz (BauR) ist diese Zone für öffentliche und öffentlichen Zwecken dienenden Bauten und Anlagen bestimmt wie Kirchen, Friedhöfe, Schulhäuser, Spitäler, Anlagen öffentlicher Dienste, Gemeindeanlagen und Mehrzweckhallen.

7.2.1 Projektmerkmale

Das neue HZI soll als einfacher Baukörper, welcher sich städtebaulich an die bestehenden Gebäude an der Gotthardstrasse ausrichtet, konzipiert werden. Die Testplanung zeigt auf, dass ein kompaktes Gebäudevolumen sowohl ökonomisch als auch ökologisch sinnvoll realisiert werden kann. Das notwendige Raumprogramm wird dabei auf vier oberirdischen Vollgeschossen und einem Attikageschoss untergebracht. In einem Untergeschoss können die notwendigen Technik- und Nebenräume sowie die Tiefgarage angeordnet werden. Die Grundrisse sollen dabei sehr flexibel gestaltet werden, um Nutzungsänderungen oder Entwicklungen zu ermöglichen.

Die angrenzende Parzelle (ehemaliges Haus Abendruh) wird von der Gemeinde Schwyz für die Erstellung von preisgünstigem Wohnungsbau im Baurecht an die Wohngemeinschaft St. Martin abgegeben. Die Gärtnerei der Gemeinde Schwyz bleibt vorderhand bestehen.

Die Zufahrt zur Gärtnerei dient künftig auch als Erschliessung für das neue HZI sowie für den Neubau der Wohnungen auf der Parzelle „Abendruh“. Die interne Erschliessung ist parallel zur Gotthardstrasse entlang der nordöstlichen Grenze flächensparend mit einer Einbahnstrasse vorgesehen. Von dieser Strasse wird auch die gemeinsame Zufahrt zur Tiefgarage erschlossen. Die Ausfahrt erfolgt über die Strasse zum Alterszentrum Rubiswil direkt in die Gotthardstrasse.

7.2.2 Gebäudekonzept

Das Leistungsangebot der HZI gliedert sich in verschiedene Schulstufen und beinhaltet erweiterte pädagogische Angebote. Als Tagesschule ist auch ein Verpflegungsbereich erforderlich sowie administrative Flächen.

Das Raumprogramm und die gegebene örtliche Situation bedingen ein mehrgeschossiges Gebäude. Aus diesem Grund müssen die unterschiedlichen Funktionen auf den einzelnen Geschossen organisatorisch sinnvoll zusammengefasst werden. Die vertikale Erschliessung für körperlich handycaperte Schüler muss dabei mit genügend Aufzügen sichergestellt werden.

7.2.3 Aussenraum

Für die Gestaltung des Aussenraums gilt es, einerseits möglichst grosszügige Spiel- und Gartenflächen zu schaffen und andererseits eine optimale Erschliessung zu ermöglichen. Die Schüler werden mehrheitlich mit Schulbussen zum HZI gebracht. Eine Vorfahrt für mehrere Kleinbusse, die ein witterungsgeschütztes Ein- und Aussteigen ermöglicht, sowie eine übersichtliche Verkehrsführung sind zu gewährleisten.

Im Aussenbereich ist ein Pausenplatz mit einem gedeckten Bereich vorzusehen. Zudem werden ein Spielplatz, eine Spielwiese, ein Gartensitzplatz und ein Schulgarten mit Geräteraum geplant. Sämtliche Aussenanlagen sollen den Bedürfnissen der Kinder entsprechen, gesichert und hindernisfrei sein.

7.2.4 Raumprogramm

Im Neubau des HZI sollen zwei Kindergartenabteilungen sowie sechs Schulklassen der Unter- und Mittelstufe und vier Schulklassen der Oberstufe Platz finden.

Der Schulbereich wird ergänzt durch Unterrichtsräume für Werken/Hauswirtschaft (Malatelier, Textiles Werken, Werken, Schulküchen) und einen Therapiebereich, welcher Räume für Einzel- und Gruppentherapien umfasst. Für den Sportunterricht ist ein Gymnastikraum vorzusehen.

Das HZI wird als Tagesschule betrieben. Das bedingt einen Verpflegungsbereich mit entsprechender Infrastruktur sowie Räume für Freizeit und Aufenthalt.

Im Gemeinschaftsbereich soll die Möglichkeit geschaffen werden, Räume zusammen zu schliessen (z.B. Eingangsbereich, Erschliessung, Speisesaal), um die Durchführung von grösseren Schulveranstaltungen zu ermöglichen. Ebenfalls soll Raum für eine allfällig nachschulische Betreuung bereitgestellt werden.

Für die Schulleitung und die Verwaltung sind Büroräume, Unterrichtsvorbereitungs- und Pausen- sowie Besprechungsräume mit den erforderlichen Infrastrukturflächen einzuplanen.

Nutzungsbereiche

<i>Gemeinschaftsbereich</i>	325 m ²
Eingangsbereich, Speisesaal / Gemeinschaftsraum, Freizeit- raum /Tageshort, Ruheraum für Personal, Stuhlmagazin	
<i>Schulbereich</i>	935 m ²
10 Klassenzimmer mit Gruppenräumen, 2 Kindergärten, Büro Schulsozialarbeit, Materialräume, Ruheraum für Schüler	
<i>Werkbereich</i>	215 m ²
Malatelier, Textiles Werken, Werkraum, Maschinenraum, Materialräume	
<i>Hauswirtschaftsbereich</i>	105 m ²
Schulküchen, Hauswirtschaftsraum	
<i>Therapiebereich</i>	230 m ²
3 Einzeltherapieräume, 2 Bewegungstherapieräume, Snoezel- raum, Büros Therapie	
<i>Turnen / Gymnastik</i>	280 m ²
Gymnastikraum, Geräteraum, Garderoben / Toiletten Schüler und Lehrer	
<i>Schulleitung / Verwaltung</i>	420 m ²
Empfang / Sekretariat, Rektorat, Büro Schulleitung IS, Büro Schulleitung Tagesschule, Lehrerzimmer, Lehrervorbereitung, Bibliothek, Mediarraum, Sammlung, Besprechungszimmer gross, Besprechungszimmer klein, Archivraum, Garderobe Personal	
<i>Sanitärräume</i>	110 m ²
Toilettenanlagen Personal / Gäste, Schulbereich, Therapiebe- reich, Werken / Hauswirtschaft, Wickelräume	
<i>Infrastruktur Verpflegung</i>	60 m ²
Regenerationsküche, Kühlräume, Lagerräume	
<i>Infrastruktur Hausdienst</i>	100 m ²
Lager- und Materialräume, Entsorgung, Reinigungsräume, Büro / Werkstatt Hausdienst	
<i>Haustechnik</i>	150 m ²
<hr/>	
<i>Total Schulgebäude</i>	2930 m ²
Genehmigt Beschluss Nr. 704 vom 5. Juli 2011	3136 m ²
<i>Total Parkierung unterirdisch</i>	880 m ²
32 Parkplätze, Veloabstellraum	
<i>Zusammenfassung</i>	
Total Schulgebäude	2930 m ²
Total Parkierung unterirdisch	880 m ²
<i>Total Nutzflächen</i>	3810 m ²

Mit Beschluss Nr. 704 vom 5. Juli 2011 hat der Regierungsrat das Raumprogramm mit total 3136 m² genehmigt. Beim Projekt in Goldau waren bedingt durch den Baugrund (Bergsturzgebiet) keine unterirdischen Flächen und somit auch keine Tiefgaragenplätze möglich. Im Zusammenhang mit dem Neubau der Wohnbaugenossenschaft St. Martin (Parzelle Gotthardstrasse 120, „Abendruh“) kann eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt geplant werden. Deshalb ist die Realisierung von circa 32 Tiefgaragenplätzen an diesem Standort sinnvoll.

7.2.5 Baumaterial Holz

Der Regierungsrat hat sich schon in verschiedenen politischen Vorstössen zur Förderung von einheimischem Holz ausgesprochen. Er hat deshalb beschlossen, den Neubau des HZI in Ibach als mehrgeschossiges Holzhaus auszuschreiben und zu realisieren.

Holz ist ein stetig nachwachsender, langfristig verfügbarer, einheimischer Rohstoff. Der Kanton Schwyz verfügt über eine lange Holzbautradition. Holz als Werkstoff ist Teil unserer Baukultur. Die Holzbauweise hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt, nicht zuletzt dank neuer Techniken und Bausysteme. Heute lassen sich mehrgeschossige Holzbauten erstellen, welche die Anforderungen bezüglich Schallschutz, Brandschutz, Statik und Erdbebensteifigkeit aber auch bezüglich der Dauerhaftigkeit und der Wirtschaftlichkeit effizient erfüllen. Holzbauten zeichnen sich durch eine hohe räumliche Behaglichkeit und eine vorteilhafte Ökobilanz aus.

Die Skelettbauweise aus Brettschichtholz und Verbundkonstruktionen ermöglicht grosse Spannweiten. Die Raumeinteilung in solchen Stützenraster-Systemen kann mit nichttragenden Leichtbauwänden erstellt werden. Dadurch wird eine grosse Flexibilität für sich ändernde Raumbedürfnisse gewährleistet. Hochgedämmte, schlanke Fassadenelemente sorgen für einen guten Wärmeschutz und einen minimierten Heizenergiebedarf. Holzbau bedeutet auch präzise und rationelle Vorfertigung in der Werkhalle und dadurch kürzere Bauzeiten und eine schnellere Bezugsbereitschaft.

7.3 Energie und Nachhaltigkeit

Das Gebäude soll nach dem neuesten Baustandard und dem neuesten Stand der Technik in Bezug auf Materialien und Gebäudetechnik erstellt werden. Grosser Wert wird auf die Nachhaltigkeit gelegt. Die wesentlichen Zielsetzungen sind:

Wirtschaftliche Nachhaltigkeit:

- flexible Raumstrukturen und eine konsequente Systemtrennung (Trennung von Statik und Gebäudetechnikinstallationen), Umnutzung über mehrere Nutzungszyklen möglich;
- sehr kosteneffizientes Gebäude dank grossem Wiederholungsfaktor und Kombination mit vorgefertigten Elementen.

Ökologische Nachhaltigkeit:

- minimaler Restwärmebedarf dank kompakter Gebäudekörper und sehr guten Dämmstandards;
- gutes Innenraumklima durch aktive Elemente (Lüftungsanlage);
- fossilfreie Wärmeerzeugung und Einsatz von erneuerbaren Energiequellen;
- teilweise Abdeckung des Strombedarfs durch eine Fotovoltaikanlage;
- dabei soll die Zielgrösse MINERGIE A (Niedrigenergiehaus) angestrebt werden;
- Ladestationen für Elektromobilität (PW und Elektrovelo).

8. Kostenberechnung und Finanzierung

8.1 Gesamtkosten

Laut Kostenvoranschlag der Testplanung sind mit Anlagekosten (eBKP-H, A-Z) von 20.85 Mio. Franken (inklusive MWST) gemäss nachstehender Aufstellung zu rechnen. Die Kostengenauigkeit beträgt $\pm 10\%$.

		Fr.
A	Grundstück	880 000.--
B	Vorbereitung*	1 400 000.--
C	Konstruktion Gebäude	3 800 000.--
D	Technik Gebäude	3 400 000.--
E	Äussere Wandbekleidung Gebäude	1 500 000.--
F	Bedachung Gebäude	500 000.--
G	Ausbau Gebäude	3 000 000.--
H	Nutzungsspezifische Anlagen	200 000.--
I	Umgebung	500 000.--
J	Ausstattung Gebäude	600 000.--
V	Planungskosten** inklusive Auswahlverfahren	3 000 000.--
W	Nebenkosten	600 000.--
Z	Mehrwertsteuer	1 424 500.--
A-Z	<i>Anlagekosten</i> inklusive Tiefgarage	20 804 500.--
	Rundung	45 500.--
A-Z	<i>Total Ausgabenbewilligung Neubau HZI in Ibach</i>	20 850 000.--
	<i>Erlös Veräusserung Turn-Sportanlage Semi Rickenbach</i>	-2 110 000.--
<i>Total</i>	<i>Nettoinvestition</i> Inklusive Abzug Erlös aus Landabtausch	18 740 000.--
C-G	<i>Bauwerkskosten ohne MWST</i>	12 200 000.--
B-W	<i>Erstellungskosten ohne MWST</i>	18 500 000.--

Kostengenauigkeit: ± 10%

Stichtag der Preise: 1. April 2017, Zürcher Index der Wohnbaukosten, 99.2 Punkte (Basis 1. April 2010 = 100 Punkte)

* Inklusive Kosten von Fr. 50 000.-- für den Abbruch der Provisorien.

** Darin enthalten sind die bis Ende August 2018 angelaufenen Planungskosten von Fr. 28 799.60.

8.2 „Kostendach“ von 22 Mio Franken

Das anlässlich der Rückweisung beim Baukredit für den Neubau in Goldau geforderte Kostendach von 22 Mio. Franken (20.37 Mio. Franken ohne MWST) kann somit beim Projekt in Ibach deutlich erfüllt werden.

8.3 Betriebskosten

	Betriebskosten Neubau	Betriebskosten Bestand (Miete) in	Kostenvergleich Betriebskosten
<i>Mietaufwand Bestand</i>	Fr. 0.--	Fr. 89 480.--	- Fr. 89 480.--
Aktueller Jahresmietzins für Mietobjekt Bestand Kostenstelle 285020 Konto 3160.000		(Fr. 68.--/m ² p.a.)	
<i>Instandhaltung und -setzung</i>	Fr. 150 000.--	Fr. 20 000.--	+ Fr. 130 000.--
Kosten für Unterhalt, Reparaturen, Serviceverträge und Versicherungen, Hauswartung und Reinigung Kostenstelle 285020 Konto 3144.000			
<i>Nebenkosten</i>	Fr. 165 000.--	Fr. 53 000.--	+ Fr. 112 000.--
Kosten für Energie, Wasser und Abwasser für eigene und gemietete Liegenschaften Kostenstelle 285020 Konti 3120.001/005/011/013			
* <i>Abschreibung</i>	Fr. 1 928 000.--	Fr. 0.--	Fr. 0.--
Gemäss Verordnung über den kantonalen Finanzhaushalt vom 9. Dezember 2015 (FHV, SRSZ 144.111) Kostenstelle 285020 Konto 3300.010			
<i>Total Betriebskosten pro Jahr</i>	Fr. 2 243 000.--	Fr. 162 480.--	+ Fr. 2 080 520.--

* Gemäss § 45 Abs. 1 Verordnung über den kantonalen Finanzhaushalt vom 9. Dezember 2015 (FHV, SRSZ 144.111) werden Hochbauten im Verwaltungsvermögen jährlich um 10% auf dem Restwert abgeschrieben (degressive Abschreibung). In Anwendung von § 45 Abs. 2 FHV werden Hochbauten während 40 Jahren abgeschrieben und im letzten Jahr vollständig wertberichtigt. Grundstücke für Hochbauten und Waldungen, welche dem Verwaltungsvermögen zugeteilt sind, werden nicht abgeschrieben (§ 45 Abs. 4 FHV). Unter Berücksichtigung der FHV ergibt sich im ersten Betriebsjahr eine Abschreibung von 1.928 Mio. Franken (10% der Anlagekosten abzüglich der Positionen A und J sowie dementsprechend korrigierter Mehrwertsteuer).

9. Projekt- und Kostenkennwerte

9.1 Projektkennwerte nach SIA 416

		<u>Projekt Ibach</u>	<u>Projekt Goldau</u>
GSF	Grundstückfläche	2 896 m ²	9 050 m ²
GGF	Gebäudegrundfläche	690 m ²	2 486 m ²
GF	Geschossflächen	5 200 m ²	5 224 m ²
GV	Gebäudevolumen	22 200 m ³	21 967 m ³
HNF	Hauptnutzflächen	2 390 m ²	2 950 m ²

9.2 Kennwertvergleich (ohne Tiefgarage)

			<i>HZI Ibach</i>	<i>HPZ Glarnerland</i>	<i>HPZ Lyss</i>
			Heilpädagogisches Zentrum Innerschwyz	Heilpädagogisches Zentrum Glarnerland	Heilpädagogisches Zentrum Lyss
Bauende			2021	2017	2015
			Neubau	Neubau	Neubau
<i>Kosten</i>					
C-G	Bauwerkskosten	Fr.	12 200 000.--	9 750 000.--	12 500 000.--
A-Z	Anlagekosten	Fr.	20 850 000.--	14 373 000.--	19 687 000.--
<i>Flächen und Volumen nach SIA 416</i>					
GV	Gebäudevolumen	m ³	22 200	13 930	20 534
GF	Geschossfläche	m ²	5 200	3 822	5 045
<i>Kennwerte</i>					
C-G / GV	Gebäudevolumen	Fr./m ³	550.--	699.--	608.--
C-G / GF	Geschossfläche	Fr./m ²	2 346.--	2 551.--	2 477.--

10. Termine

7. November 2018	Kommissionssitzung Bauten, Strassen und Anlagen
12. Dezember 2018	Genehmigung Ausgabenbewilligung durch den Kantonsrat
12. Dezember 2018	Gemeindeversammlung Gemeinde Schwyz
2. Februar 2019	Urnenabstimmung Gemeinde Schwyz (Genehmigung Tauschvertrag)
bis Ende 2019	Öffentliche Submission (Auswahlverfahren) und Projektierung
Herbst 2020	Baubewilligungsentscheid
Frühling 2021	Baubeginn
Frühling 2022	Fertigstellung
Sommer 2022	Bezug für Schuljahr 2022/2023

11. Behandlung im Kantonsrat

11.1 Referendum

Gemäss § 34 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Schwyz vom 24. November 2010 (KV, SRSZ 100.100) unterstehen:

- Erlass, Änderung und Aufhebung von Gesetzen;
- internationale und interkantonale Vereinbarungen mit Gesetzesrang;
- Ausgabenbeschlüsse über neue einmalige Ausgaben von mehr als 5 Mio. Franken und Ausgabenbeschlüsse über neue jährlich wiederkehrende Ausgaben von mehr als Fr. 500 000.-- dem obligatorischen Referendum, sofern der Kantonsrat in der Schlussabstimmung mit weniger als drei Viertel der an der Abstimmung teilnehmenden Mitglieder zustimmt.

Der vorliegende Beschluss hat einen Ausgabenbeschluss über eine neue einmalige Ausgabe von mehr als 5 Mio. Franken zum Gegenstand und unterliegt somit bei Zustimmung von weniger als drei Viertel der an der Abstimmung teilnehmenden Mitgliedern des Kantonsrates dem obligatorischen oder bei Zustimmung von drei Viertel und mehr der an der Abstimmung teilnehmenden Mitgliedern des Kantonsrates dem fakultativen Referendum (§ 34 Abs. 2 bzw. § 35 KV).

Beschluss des Regierungsrates

1. Dem Kantonsrat wird beantragt, die beiliegende Vorlage anzunehmen. Die Genehmigung erfolgt vorbehältlich der Genehmigung des Landabtauschs durch die Gemeinde Schwyz.

2. Die Regierung wird ermächtigt, bauliche Änderungen innerhalb des bewilligten Kreditrahmens vorzunehmen, wenn sich dies aus betrieblichen, organisatorischen, architektonischen oder wirtschaftlichen Gründen aufdrängt. Die Ausgabenbewilligung darf dadurch nicht überschritten werden.

3. Zustellung: Mitglieder des Kantonsrates.

4. Zustellung elektronisch: Mitglieder des Regierungsrates; Staatsschreiber; Sekretariat des Kantonsrates; Finanzdepartement; Amt für Finanzen; Bildungsdepartement; Hochbauamt (unter Rückgabe der Akten).

Im Namen des Regierungsrates:

Kaspar Michel, Landammann



Dr. Mathias E. Brun, Staatsschreiber