

Beschluss Nr. 648/2021
Schwyz, 21. September 2021 / ju

Neues Verwaltungs- und Sicherheitszentrum Kaltbach: Ausgabenbewilligung Projektierungskredit
Bericht und Vorlage an den Kantonsrat

1. Übersicht

Im Hinblick auf den notwendigen Ersatz des Verwaltungsgebäudes an der Bahnhofstrasse 15 (ehemaliges «AHV-Gebäude») hat sich der Regierungsrat im November 2020 dafür ausgesprochen, das neue Verwaltungsgebäude zusammen mit einer neuen Polizeieinsatzleitzentrale auf dem kantonseigenen Grundstück KTN 325 im Gebiet Kaltbach, Schwyz, zu erstellen.

Ziel ist es, alle nicht in aufrechtzuerhaltenden Bestandsbauten untergebrachten Teile der Verwaltung in einem neuen, zukunftsorientierten Verwaltungszentrum zusammenzuführen und somit die teure und ineffiziente Verteilung auf viele (Miet-)Standorte aufzuheben. Die daraus resultierenden kürzeren Wege und betrieblichen Synergien führen zu einer Effizienzsteigerung der Verwaltung und einer langfristigen Kosteneinsparung für den Kanton. So soll im Sinn der Eigentumsstrategie ein Grossteil der Verwaltung in einem neuen, eigenen Gebäude untergebracht werden und als bürgernahe Anlaufstelle die nachhaltige Entwicklung des Lebens- und Wirtschaftsraumes des Kantons Schwyz unterstützen. Im Weiteren können in diesem neuen Verwaltungsgebäude verschiedene betriebliche Anforderungen wie ein dienstleistungsfreundlicher Kundenkontakt (zentrale Anlaufstelle, Schalter, Beratungsräume), Arbeitssicherheit oder eine zeitgemässe und leistungsfähige IT-Infrastruktur besser erfüllt werden.

Der Entscheid des Regierungsrates basiert auf einer in den Vorjahren erstellten umfassenden Immobilienstrategie des Kantons. In dieser wurde für die Raumbedürfnisse der kantonalen Verwaltung auf Basis einer Standortevaluation, welche alle in Frage kommenden Varianten und Standorte für eine nachhaltige und kostengünstige Realisierung von Arbeitsplätzen für die kantonale Verwaltung eingehend miteinander verglich, eine Entwicklungsstrategie definiert. Daraus hervorgehende Neubauprojekte für die Verwaltung wurden aber zum Teil nicht weiterverfolgt oder gar abgelehnt, weshalb sich nunmehr ein dringlicher Handlungsbedarf abzeichnet. Dieser soll mit dem vorliegenden Projekt angegangen werden, welches Nutzen und nachhaltige Lösungen in mehrfacher Hinsicht bietet und damit insgesamt eine langfristige Bereinigung der kantonalen Verwaltungsstandorte mit sich bringt.

Die bisherigen Verwaltungsliegenschaften Kollegi (Ost), Regierungs- sowie Polizeigebäude werden dabei aufrechterhalten. Damit verbleibt auch das Dorfzentrum von Schwyz ein wichtiger Verwaltungsstandort mit rund 250 Arbeitsplätzen. Ebenso wenig betroffen vom vorliegenden Vorhaben sind die Verwaltungsaussenstandorte in der Region Mitte und Ausserschwyz sowie generell die kantonalen Schulen.

Für die Projektierung des neuen Verwaltungs- und Sicherheitszentrums Kaltbach beantragt der Regierungsrat dem Kantonsrat somit eine Ausgabenbewilligung von 4.85 Mio. Franken.

2. Ausgangslage

In der Portfoliobetrachtung werden grundsätzlich drei Aspekte unterschieden, welche einen Bedarf an Ersatzneubauten oder tiefgreifenden baulichen Massnahmen anstossen: gebäudespezifische, nutzerspezifische und finanzielle Aspekte. Vorliegend drängt sich unter allen diesen drei Aspekten ein Ersatzneubau für die kantonale Verwaltung auf, für welchen sich das Areal Kaltbach aufgrund nachfolgender Analyse in idealer Weise eignet.

Gebäudespezifische Aspekte:

Das Gebäude Bahnhofstrasse 15, welches heute einen grossen Teil der kantonalen Verwaltung beherbergt, ist bautechnisch, energetisch und sicherheitstechnisch am Ende seiner Lebensdauer angekommen und kann nicht mehr sinnvoll saniert werden. Gleiches gilt in technischer und räumlicher Hinsicht auch bezüglich der an der Bahnhofstrasse 7 untergebrachten Polizeieinsatzleitzentrale. Für diese Nutzungen müssen in absehbarer Zeit zwingend Ersatzneubauten erstellt werden.

Mit einem Verwaltungsneubau im Kaltbach kann die dortige, für diese Zwecke attraktive Landreserve, die heute durch eine heterogene und wenig zusammenhängende Bebauung besetzt ist, hinsichtlich Gestaltung, Erschliessung und Nutzung aufgewertet werden. Gleichzeitig kann auch ein Teil der dort befindlichen Bestandsbauten des Amtes für Militär, Feuer- und Zivilschutz (AMFZ), welche den heutigen baulichen und betrieblichen Anforderungen nicht mehr genügen, ökonomisch ersetzt werden. So sind zum Beispiel die bestehenden Säle und deren angegliederte Infrastruktur unterhalb des Hauptgebäudes technisch, energetisch und betrieblich sanierungsbedürftig. Weiter sind wichtige Infrastrukturen des AMFZ wie Werkstätte, Lagerräume und die Retablierungsstelle in baufälligen, über das Gelände verstreuten Provisorien untergebracht, welche mittelfristig ohnehin ersetzt werden müssen.

Nutzerspezifische Aspekte:

Die heutige Verteilung der kantonalen Verwaltung auf viele Aussenstandorte ist aufwändig und nicht effizient. So verursachen nicht nur die eigenen Gebäude, sondern auch die angemieteten Standorte jährlich hohe Betriebs- bzw. Mietkosten. Im Weiteren bleibt durch die räumliche Trennung der Standorte das Potenzial eines verbesserten Informationsaustausches, der Nutzung von Synergien für die effiziente Umsetzung von Verwaltungsaufgaben und einer Senkung der Unterhaltskosten ungenutzt.

Obwohl neuen Raumansprüchen der Verwaltungseinheiten nur sehr restriktiv nachgekommen wird, kann der aufgrund des Aufgabenzuwachs nachgewiesene Platzbedarf schon heute nicht mehr abgedeckt werden. Das hat zur Folge, dass dort bestimmte sicherheits- und arbeitstechnische Anforderungen nicht mehr vollumfänglich erfüllt werden können (Trennung Kunden-Mitarbeiterbereich, Nutzung von Korridoren als Aufenthaltsflächen, Gewährleistung von Diskretion und Sicherheit der Arbeitsplätze etc.). Ebenfalls müssen Bestandsliegenschaften wie zum Beispiel

das Lehrerseminar in Rickenbach weiterbetrieben werden, obwohl das Gebäude unterhaltsintensiv und für die aktuelle Nutzung nur beschränkt geeignet ist.

Diese Mängel müssen so oder anders angegangen werden. Statt mit kostenintensiven Bau- und Unterhaltsmassnahmen soll dies nach dem Dafürhalten des Regierungsrates mit einem Verwaltungsneubau erfolgen. Ein umfassender Verwaltungsneubau auf dem Areal Kaltbach bietet die Gelegenheit, diese anstehenden Ersatz- und Konsolidierungsmassnahmen statt in aufwändigen Einzeletappen in einem Zug und mit planerischen und betrieblichen Synergien zu realisieren.

Finanzielle Aspekte:

Vor dem Hintergrund der vorgängig geschilderten gebäude- und nutzerspezifischen Defizite stellt sich die Frage, ob aus finanzieller Sicht die Beibehaltung des aktuellen Zustandes mit anstehenden kostenintensiven Sanierungsmassnahmen oder die Investition in einen Neubau langfristig günstiger ist.

Die vom Kanton verfolgte Eigentumsstrategie basiert u. a. auf der Tatsache, dass die Beibehaltung von Mietverhältnissen mit Dritten langfristig finanziell ungünstig ist. Vorliegend summieren sich die betroffenen Mietkosten im Talkessel Schwyz von jährlich gut 1.1 Mio. Franken über eine gesamte Gebäudenutzungsdauer zu einem hohen, unwiederbringlichen Kapitalverlust des Kantons. Demgegenüber hält der Kanton mit einem eigenen Neubau nach gleich langer mietfreier Nutzungsdauer nach Abschreibung der Investitionskosten den Gegenwert des erstellten Gebäudes noch immer in Händen. Überdies erweist sich der bisher über zahlreiche Liegenschaften verteilte Betriebsunterhalt als aufwändig. Zudem zeigt der langfristige Kostenvergleich der beiden Varianten im Kapitel «Wirtschaftlichkeit» (Ziff. 9), dass die Neubauvariante auch bezüglich der laufenden Kosten bereits mittelfristig besser abschneidet und eine positive Bilanz aufweist.

Ebenfalls gegen die Fortführung der bestehenden Mietverhältnisse spricht, dass bei Ablehnung eines Verwaltungsneubaus umgehend zwingende Baumassnahmen von rund 20 Mio. Franken auszulösen wären (Ohnehinkosten):

- sofortige (Teil-)Instandsetzung der Bahnhofstrasse 15;
- Erstellung entsprechender Provisorien für 250 Mitarbeiter über mindestens zwei Jahre;
- Erstellung eines Ersatzneubaus für die Einsatzleitzentrale der Polizei (ELZ).

Demgegenüber könnten mit dem Neubau eines Verwaltungs- und Sicherheitszentrums auf eigenem Boden sämtliche anstehenden Ersatzbauten und Optimierungen in einem Zug umgesetzt und jährlich wiederkehrende, nachhaltige Kosteneinsparungen und Synergien erzielt werden.

Die aktuell günstigen Finanzierungsbedingungen und die investitionsfreundliche Finanzsituation des Kantons begünstigen diesen Schritt der Konsolidierung der gesamten Verwaltungsnutzung auf eigenem Boden zusätzlich.

3. Immobilienstrategie des Kantons

Im Jahr 2006 hat der Regierungsrat eine neue Immobilienstrategie für den Kanton Schwyz genehmigt. Als zentrales Anliegen wurde darin festgehalten, dass im Sinne einer Eigentumsstrategie die kantonalen Verwaltungseinheiten künftig zum grössten Teil (80 %) in eigenen Gebäuden untergebracht werden sollen und so zur Effizienzsteigerung und zur Aktivierung von Synergien zusammengefasst und zentralisiert werden sollen.

Basierend auf dieser Grundstrategie wurde 2010 eine daraus hervorgehende Entwicklungsstrategie des Immobilienportfolios vorgestellt, welche nach Vergleich der möglichen Standorte (Kaltbach oder Bahnhofstrasse) den Standort Bahnhofstrasse für die neue Verwaltung vorschlug. Dieser Entscheid wurde auch in den weiteren Hochbauprogrammen aufgeführt.

Die folgenden Projektplanungen richteten sich nach diesem geltenden Hochbauprogramm, was mitunter aber dazu führte, dass die einzelnen Projekte zu isoliert und ohne Berücksichtigung der gegenseitigen Abhängigkeiten betrachtet wurden. Demzufolge fanden gewisse Projekte beim Kantonsrat keine Akzeptanz und wurden zurückgewiesen (Heilpädagogisches Zentrum Innerschwyz [HZI]) oder gar von den Stimmbürgern abgelehnt (Kantonsschule Ausserschwyz [KSA]). Die anschliessende grundsätzliche Überprüfung der Immobilienstrategie und der damit zusammenhängenden Konzepte ergab, dass sich die Konzentration der gesamten Verwaltung am vorgesehenen Standort an der Bahnhofstrasse 15 aufgrund der baulich eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten sowie der engen Platzverhältnisse nicht realisieren lässt, und dass auch regionalpolitische Überlegungen gegen diese Lösung sprechen. Demzufolge wurde dieser ursprüngliche Standortentscheid hinterfragt.

In der Folge wurde das neue «Gesamtkonzept Immobilienentwicklung Kanton Schwyz», bestehend aus der «Standortevaluation Verwaltung Kanton Schwyz» vom 31. Januar 2017 und dem «Gesamtkonzept Schulraumentwicklung Kanton Schwyz» vom 28. März 2017 erarbeitet, welches gesamtheitlich und über den ganzen Kanton sowohl die Strategie für die Verwaltungsbauten als auch für die Schulbauten neu beurteilte. Aufgrund dieser erneuten Evaluation wurde ein Wegzug der Verwaltung von der Bahnhofstrasse 15 in Schwyz in Betracht gezogen. Im Detail wurden dabei zehn Szenarien geprüft und beurteilt, wobei die folgenden Ziele im Vordergrund standen:

- mehrheitsfähige Gesamtlösung mit einer breiten Akzeptanz in der Bevölkerung;
- verbesserte Wertschöpfung durch Entwicklung und besserer Nutzung der kantonseigenen Grundstücke;
- Optimierung von Betriebsabläufen, Erzielung von Synergien und bessere Nutzung der bestehenden Ressourcen aufgrund der Zentralisierung.

Um eine ganzheitliche und vollständige Entscheidungsgrundlage zu schaffen, wurden die Szenarien nach folgenden Kriterien bewertet:

- Standortqualität;
- politische Trag- und Umsetzbarkeit;
- bauliche Machbarkeit;
- Nutzung von Synergien;
- Wertschöpfungspotenzial.

Basierend auf dieser Auswertung hat der Regierungsrat beschlossen, die Arbeitsplätze der kantonalen Verwaltung weitgehend an zwei Standorten (Biberbrugg und Schwyz) zu konsolidieren. So könnten fast alle bestehenden Mietverhältnisse aufgelöst und die Synergien einer optimalen Zusammenarbeit an einem Standort genutzt werden. Die Umsetzung dieser Konsolidierung soll in zwei Schritten erfolgen:

Schritt 1: Erweiterung Sicherheitsstützpunkt Biberbrugg (SSB)

Mit dem Ausbau und der Erweiterung des SSB soll ein Polizei- und Justizzentrum (PJZ) für gesamthaft rund 300 Mitarbeitende entstehen. In diesem sollen thematisch zusammengehörende Einheiten aus dem Sicherheitsdepartement sowie weitere Verwaltungseinheiten (vorab alle nicht ortsgebundenen Polizeieinheiten, [gegebenenfalls] alle Staatsanwaltschaften, Amt für Migration und Amt für Justizvollzug) zusammengeführt und mit Synergieeffekten kombiniert werden. Im darin integrierten, gemeinsam genutzten Einvernahmezentrum können sowohl die Polizei als auch

die Staatsanwaltschaften Einvernahmen durchführen, was bisher sicherheitstechnisch nur ungenügend in den Mitarbeiterbüros und verteilt auf die verschiedenen Liegenschaften erfolgen musste. Schliesslich würde mit dem neuen PJZ auch der Verwaltungsstandort Mitte/Ausserschwyz weiter gestärkt.

Schritt 2: Neubau Verwaltungszentrum Schwyz

Im Talkessel von Schwyz sollen die Verwaltungsliegenschaften konsolidiert werden. Als geeignetster Standort für Ansiedlung jener Arbeitsplätze, welche nicht in den aufrechtzuerhaltenden Bestandsgebäuden Kollegium (Ost), Bahnhofstrasse 7 (Polizeigebäude) und Bahnhofstrasse 9 (Regierungsgebäude) untergebracht sein werden, obsiegt letztendlich das Areal Kaltbach. Dieser Entscheid basiert auf einem intensiven Vergleich der beiden favorisierten Standorte Kaltbach und Bahnhofstrasse 15 und ergab neben den unter Ziff. 2 hiervoor bereits aufgeführten gebäude- und nutzerspezifischen sowie finanziellen Vorteilen eines Verwaltungsneubaus Kaltbach die weiteren nachfolgend dargestellten Vorteile.

4. Vorteile eines Verwaltungsneubaus Kaltbach

4.1 Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erweist sich im Kaltbach im Vergleich zum Dorfzentrum von Schwyz als vorteilhafter und entlastet dieses vom Pendlerverkehr. Die direkte Zufahrt aus dem Dorf Schwyz, von der Autobahn N4 sowie der Hauptstrasse Nr. 8 (H8) Richtung Sattel und Pfäffikon ist gut ausgebaut. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird im Rahmen der Projektplanung und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde entsprechend der Nutzungsintensivierung verbessert, dies voraussichtlich mit einer direkten Anbindung an den Bahnhof Schwyz, was auch der Strategie der Gemeinde entspricht.

4.2 Potenzial, bauliche Auflagen und Flexibilität

Am Standort Kaltbach bestehen grosse zusammenhängende Freiflächen, die eine optimale Disposition eines neuen Verwaltungs- und Sicherheitszentrums mit seinen unterschiedlichen Nutzungen zulassen. Zudem besteht die Möglichkeit, die dort bereits bestehenden Bauten, welche zum Teil in schlechtem Zustand und erneuerungsbedürftig sind, in die Planung miteinzubeziehen, um so das ganze Areal Kaltbach langfristig aufzuwerten. Abgesehen davon ist der Standort Kaltbach bzw. der vorliegend im Vordergrund stehende Landspickel innerhalb der 180°-Kurve der H8 für Wohn- oder Gewerbenutzung eher ungeeignet und damit für eine Verwaltungsnutzung prädestiniert.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich keine privaten oder historischen Gebäude, welche die Gestaltung des Neubaus aufgrund ortsbaulicher Vorgaben übermässig einschränken könnten. Im Gegenteil kann im Kaltbach ein den Ansprüchen einer modernen öffentlichen Verwaltung optimal entsprechender Neubau erstellt werden, ohne dabei allfällige weitere, zukünftige Bedürfnisse bereits zu verbauen. An der Bahnhofstrasse 15 hingegen müsste ein Neubau auf die städtebaulichen und einschränkenden Gegebenheiten vor Ort ausgerichtet werden, so dass er sich nicht aus den erforderlichen Raumbedürfnissen der Verwaltung heraus entwickeln könnte.

4.3 Parkierung und Mobilität

Die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und für den Langsamverkehr ist aufgrund der grosszügigen Platzverhältnisse im Kaltbach einfacher und muss nicht wie im Dorfzentrum auf Kosten der begrenzt vorhandenen, wertvollen Nutzfläche erfolgen. Zudem können notwendige Parkplätze aufgrund der besseren räumlichen und topographischen Verhältnisse am Standort Kaltbach kostengünstiger erstellt werden.

Der Regierungsrat will hinsichtlich der Erschliessung des neuen Verwaltungsgebäudes aber auch den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr stark gewichten. Ein motorisierter Zugang der zahlreichen Mitarbeiter soll zwar im bisherigen Rahmen ermöglicht, aber nicht mit weiteren Anreizen gefördert werden. Mit diesen Vorgaben werden für den Verwaltungsneubau im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes eine adäquate Anzahl an Parkplätzen sowie weitere begleitende Massnahmen definiert werden.

Insgesamt lässt sich damit ein kunden- und mitarbeiterfreundlicher verkehrlicher Zugang zum neuen Verwaltungszentrum realisieren.

4.4 Baukosten

Das Grundstück an der Bahnhofstrasse 15 ist ein zentral gelegenes, hochwertiges Grundstück. Eine ausschliessliche Verwendung für eine Verwaltungsnutzung entspricht nicht mehr der Wertigkeit an dieser Lage. Im Gegenteil kann schon heute mit hoher Sicherheit davon ausgegangen werden, dass aufgrund dieser zentralen Standortqualität eine privatwirtschaftliche Nutzung mit Neuansiedlung von Arbeitsplätzen und Dienstleistungen auf grosses Interesse stossen wird.

Im Weiteren wären die zu erwartenden Baukosten für einen Verwaltungsneubau im Zentrum aufgrund der engen Platzverhältnisse und der ortsbaulich einschränkenderen Anforderungen höher als bei einer Realisierung auf dem Areal Kaltbach.

4.5 Landwert

In der vergleichenden Kostenrechnung muss auch das für eigene Bauten verwendete Bauland berücksichtigt und abgeschrieben werden. Das hohe Wertpotenzial der Liegenschaft an der eher hochpreisigen Bahnhofstrasse sollte nicht mehr von einem reinen Verwaltungsbau besetzt werden, der auch im weniger werthaltigen Kaltbach realisiert werden kann.

4.6 Attraktivität für die Mitarbeiter

Der Standort Kaltbach wurde bisher nicht systematisch entwickelt. Entsprechend stellt das Areal heute eine heterogene und wenig attraktive Ansammlung von verschiedensten Gebäuden ohne gegenseitigen Bezug dar. Der Ort verfügt damit heute noch nicht über eine vergleichbare Attraktivität wie der Standort Bahnhofstrasse 15. Hinsichtlich der Akzeptanz eines Verwaltungsbaus im Kaltbach dürfen aber nicht die heutigen Situationen miteinander verglichen werden, da mit einem Neubau auch eine Aufwertung und Bereinigung des gesamten Areals Kaltbach einhergehen wird.

So wird im Projektwettbewerb von den Planern nicht nur ein konkreter Projektvorschlag zum Verwaltungsneubau, sondern auch ein städtebauliches Konzept für das ganze Areal verlangt. Durch diese gesamtheitliche Betrachtung und Beplanung des Kaltbach wird das Areal nach Fertigstellung des Verwaltungsneubaus eine neue und hochwertige Aufenthaltsqualität aufweisen.

Die neuen Arbeitsplätze mit moderner Infrastruktur und attraktiven Begleiteinrichtungen wie Verpflegungsmöglichkeiten, Gruppen- und Aufenthaltsräumen werden ein zeitgemässes Arbeitsumfeld schaffen. Sodann soll der ebenfalls geplante Ausbau des öffentlichen Verkehrs die Anbindung der Arbeitsplätze ans Dorfzentrum und an den Bahnhof Schwyz sicherstellen.

4.7 Keine Provisorien und mehrfachen Umzüge

Ein Verwaltungsneubau im Kaltbach vermeidet, dass die heute an der Bahnhofstrasse 15 untergebrachten Mitarbeiter zweimal umziehen und für mehrere Jahre in einem Provisorium arbeiten müssen. Die Arbeit in Provisorien vermindert aufgrund geringerer Aufenthalts- und Infrastrukturqualitäten die Effizienz und das Wohlbefinden der Mitarbeiter. Zudem bewegen sich die Kosten für Provisorien und Umzüge für Projekte dieser Grösse im Bereich von mehreren Millionen Franken, wobei neben den eigentlichen Gebäudekosten insbesondere auch die aufwändigen IT-Installationen zu Buche schlagen würden. Nicht zu verkennen ist dabei ebenfalls, dass provisorische

Übergangsbetriebe zu höheren Sicherheitsrisiken führen. Demgegenüber können mit der vorgeschlagenen Lösung alle Mitarbeiter und betrieblichen Installationen, welche sich heute an der Bahnhofstrasse 15 befinden, bis zum Bezug des Neubaus an Ort bleiben und sich mit nur einem Umzug zum definitiven Standort verschieben.

4.8 Bürgerfreundlicher Zugang

Im neuen Verwaltungsbau im Kaltbach werden die Bürgerinnen und Bürger zahlreiche Angebote und Dienstleistungen des Kantons unter einem Dach vereint vorfinden. Der Informationsaustausch wird so vereinfacht, die Wege werden kürzer, die Verwaltung für alle leichter zugänglich und insoweit transparenter.

4.9 Zukünftige Arbeitswelt

Neue Arbeitsformen verändern den Arbeitsalltag und die verwaltungsinterne sowie -externe Zusammenarbeit. Die Digitalisierung hat einen unmittelbaren Einfluss auf die Anforderungen an Verwaltungsräumlichkeiten und reduziert teilweise sogar deren Bedarf. Das Home-Office hat durch die aktuelle Covid-19-Pandemie bis zu einem gewissen Grad auch in der Verwaltung Einzug gehalten und beeinflusst auch deren Raum- und Ausstattungsbedarf. Aufgrund dieser Veränderungen werden inskünftig weniger ständig besetzte Arbeitsplätze bereitgestellt werden müssen, was einen positiven Einfluss auf die zu erstellenden Raumflächen hat. Im Hinblick auf ein auch in Zukunft zu erwartendes (moderates) Wachstum der Verwaltung müssen daher keine grossflächigen Arbeitsplatzreserven mehr eingeplant werden, da die neuen Arbeitsformen von Home-Office, Desk-Sharing (geteilter Arbeitsplatz) und unterschiedlichen Arbeitszonen ein solches werden auffangen können.

Mit dem Neubau des Verwaltungszentrums Kaltbach werden somit die Voraussetzungen für zeitgemässe und effiziente Arbeitsplätze geschaffen, darüber hinaus können die Dienstleistungen und die Ressourcenausschöpfung verbessert werden.

5. Weitere Nutzungsmöglichkeiten, Synergien und Impulse

5.1 Attraktive Nachfolgenutzung für die Bahnhofstrasse 15

Der Regierungsrat ist sich bewusst, dass der Wegzug der kantonalen Verwaltung und ihrer Mitarbeiter aus dem Zentrum einen Einfluss auf die Dorfentwicklung von Schwyz hat. Er sieht den Kanton denn auch in der Verantwortung, diesen Standort nicht aufzugeben und sich selber zu überlassen, sondern für diesen in Zusammenarbeit mit der Gemeinde eine wertschöpfende Neunutzung anzustossen. Das Grundstück soll daher nicht verkauft werden, vielmehr wird für die Entwicklung der Bahnhofstrasse 15 die Vergabe eines Baurechts an einen privaten Investor ins Auge gefasst. Das Nutzungs- und Bebauungskonzept, das der Investor umsetzen soll, wird vorgängig in einem von Kanton und Gemeinde gemeinsam durchgeführten Studienverfahren definiert. Ziel dieser Projektentwicklung ist es, am Standort Bahnhofstrasse 15 nach dem Wegzug der kantonalen Verwaltung wieder mindestens gleich viele privatwirtschaftliche Arbeitsplätze sowie weitere Dienstleistungsangebote anbieten zu können und für die Gemeinde eine zentrumsfördernde und bereichernde Neunutzung anzustossen. Die Attraktivität des Grundstücks mit seiner Lage inmitten des Hauptortes eines prosperierenden Kantons verbunden mit einer bestimmten thematischen Hauptausrichtung des neuen privatwirtschaftlichen Nutzungskonzepts lassen es als realistisch erscheinen, dass die erwähnten Ziele erreicht werden können. Mittels Vorgaben oder finanzieller Anreize im Rahmen des Baurechtsvertrages könnten sodann bestimmte Nebennutzungen, etwa im Start-Up- oder Kulturbereich, oder eine allgemein zugängliche Erdgeschossnutzung, bspw. mit einem Gastrobetrieb, angestossen werden. Die aktuelle Ortsplanung der Gemeinde Schwyz belegt, dass genau solche Orte für die nachhaltige Belebung des Dorfes wichtig sind. Im Dokument «Konzept Ortskernentwicklung Schwyz» wird festgehalten, dass im Zuge der Innenentwicklung für

das gesamte zentrumsnahe Quartier südlich der Bahnhofstrasse eine Struktur zu finden sei, welche den Ortskern besser ergänzt. Im Dokument «Leitplanung zur Entwicklung Kernzone Bahnhofstrasse / Herrengasse» wird darauf hingewiesen, dass die dort den repräsentativen Bauten vorgelagerten Bereiche in ihrer Qualität zu stärken sind und die Anordnung von oberirdischen Parkfeldern nur mehr zurückhaltend erfolgen soll.

5.2 Eigenständige Installation der kantonalen Gerichte im Zentrum

Durch den Wegzug der Polizeieinheiten aus dem Gebäude Bahnhofstrasse 7 wird dieses historische und repräsentative Gebäude frei für eine neue Nutzung. Wie bis anhin soll dieses im zentralen Ensemble des Regierungsgebäudes und der Kantonalbank situierte Gebäude auch weiterhin mit einer repräsentativen, öffentlichen Nutzung identifiziert werden können. Dazu eignen sich die kantonalen Gerichte als wichtige und staatstragende Institutionen am besten. Die Zusammenführung der Gerichte an einem Standort würde betriebliche und sicherheitstechnische Vorteile mit sich bringen. Im derzeitigen Polizeigebäude könnten die Gerichte räumlich gut untergebracht und die heute fehlenden Gerichtssäle mit den erforderlichen Vorräumen im Bereich des bestehenden Annexbaus angeordnet werden.

5.3 Einsatzleitzentrale der Polizei (ELZ)

Die heute an der Bahnhofstrasse 7 im Polizeigebäude stationierte Einsatzleitzentrale der Kantonspolizei gelangt ans Ende ihrer Laufzeit und muss in absehbarer Zeit auf jeden Fall komplett ersetzt werden. Die ELZ ist das «Nervenzentrum» dieser Organisation und ist für eine effiziente, rasche und erfolgreiche Bewältigung der polizeilichen Arbeiten unerlässlich.

Im Herbst 2015 beschlossen die Zentralschweizer Polizeidirektorenkonferenz (ZPDK) und die Zentralschweizer Polizeikommandantenkonferenz (ZPKK) unter dem Projekttitel Vision 2025 eine Wiederaufnahme des Projektes «Gemeinsame Einsatzleitzentrale» (GELZ). Danach sollen die Einsatzleitzentralen der Zentralschweizer Polizeikorps konsolidiert und an zwei Standorten in Zusammenarbeit mehrerer Kantone realisiert werden (Brünigachse Kantone LU, NW, OW und Gotthardachse Kantone SZ, ZG, UR). Der Kanton Zug ist interessiert, mit Schwyz in einer gemeinsamen ELZ am Standort Kaltbach zusammenzuarbeiten. Auf dieser Basis hat das Hochbauamt zunächst die isolierte Erstellung einer ELZ auf dem Areal geprüft. Dieses Projekt war ein weiterer Grund für den Entscheid des Regierungsrats vom November 2020, ein neues Verwaltungsgebäude auf dem Areal Kaltbach zu planen, so dass die ELZ nun in das Projekt eines Verwaltungsneubaus Kaltbach integriert und zeitgleich erstellt werden kann. Die Terminachse der ELZ korrespondiert mit dem geplanten Vorgehen für das neue Verwaltungszentrum, in dem ein Bezug des gesamten Komplexes im Kaltbach auf 2027 realistisch ist. Mit diesem Vorgehen lassen sich neben Kosteneinsparungen zusätzliche bauliche und betriebliche Synergien nutzen.

Das Hochbauamt hat in Zusammenarbeit mit der Schwyzer- und der Zuger Kantonspolizei das Raumprogramm sowie die betrieblichen Anforderungen der ELZ definiert und als Grundlage für den Planungswettbewerb erfasst. Unmittelbar an die neue ELZ angelagert werden soll auch der neue Hauptposten Schwyz der Kantonspolizei, was wiederum verschiedene Vorteile nach sich zieht.

Der Kanton Zug beteiligt sich im Rahmen der zukünftigen Nutzung voraussichtlich sowohl an den Erstellungskosten als auch an allen zukünftig anfallenden Betriebskosten des Gebäudeteils im Sinne einer Kostenmiete, wobei auf Seiten des Kantons Schwyz ein gewisser Standortvorteil aufzurechnen ist.

Das gemeinsame Vorgehen gewährleistet auch hier neben betrieblichen Synergien und der Sicherstellung gegenseitiger Redundanz erhebliche Kosteneinsparungen gegenüber der alleinigen Erstellung einer neuen ELZ durch den Kanton Schwyz. Sowohl der Regierungsrat des Kantons Schwyz als auch jener des Kantons Zug und im Weiteren auch die Zentralschweizer Polizeidirektorenkonferenz (ZPDK) haben die Absicht für ein solches gemeinsame Vorgehen inzwischen ausdrücklich bestätigt.

5.4 Verschiebung des Feuerwehrlokals der Stützpunktfeuerwehr Schwyz

Die Feuerwehr der Gemeinde Schwyz betreibt heute ihren Stützpunkt im Untergeschoss der Bahnhofstrasse 15. Die dortigen Räumlichkeiten entsprechen aufgrund des Wachstums der Gemeinde resp. der Aufgaben der Feuerwehr sowohl bezüglich Grösse als auch betrieblicher Auslegung nicht mehr den heutigen Anforderungen. Der Gemeinderat Schwyz begrüsst daher die Integration eines neuen Stützpunkts der Feuerwehr in den Projektwettbewerb für ein Verwaltungs- und Sicherheitszentrum Kaltbach. Die dereinstigen Kosten eines neuen Feuerwehrstützpunktes wären von der Gemeinde Schwyz voraussichtlich ebenfalls im Rahmen einer Kostenmiete abzugelten, wobei in Erinnerung zu rufen ist, dass sich der Kanton gestützt auf die geltende Gesetzgebung an den Aufwendungen der Feuerwehren der Gemeinden wiederum beteiligt.

Der Kaltbach erweist sich für eine Stützpunktfeuerwehr mit regionalen Aufgaben aufgrund seiner Lage und Erschliessung als hervorragender Standort. Auch die örtliche Nähe zur zukünftigen Polizeieinsatzleitzentrale birgt verschiedene Vorteile. So wäre es aus Sicht des Regierungsrates und im Interesse einer effizienten Sicherheit und Rettung sehr zu begrüssen, wenn das Vorhaben so umgesetzt werden könnte.

Eine Verschiebung des Feuerwehrstützpunktes vom Dorfzentrum in den Kaltbach würde im Übrigen die Rahmenbedingungen für eine wertschöpfende Nachfolgenutzung an der Bahnhofstrasse 15 noch weiter verbessern.

5.5 Verschiebung der Rettungsdienst Schwyz AG

Der Rettungsdienst Schwyz steht in seinem Einsatzgebiet rund 53 000 Einwohnern zur ständigen Verfügung. Das Einsatzgebiet umfasst eine Fläche von über 430 km². Der heutige Standort an der Gotthardstrasse 224 in Seewen entspricht räumlich und betrieblich nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Sicherstellung des Strassenrettungsdienstes ist Aufgabe der Bezirke. In dieser Funktion hat der Bezirk Schwyz im Rahmen der Planungen für das neue Verwaltungszentrum sein Interesse bekundet, mit dem gesamten Rettungsdienst ebenfalls in den Neubau Verwaltungszentrum Kaltbach einziehen zu können. Dieses Ansinnen wird grundsätzlich auch von der Rettungsdienst Schwyz AG unterstützt.

Durch die Integration dieser Blaulichtorganisationen könnte auch sie von einer betrieblich und lagetechnisch optimalen Erschliessung im Kaltbach profitieren. Da der Hauptposten sowie die Einsatzleitzentrale der Polizei bereits im Raumprogramm des Verwaltungsneubaus vorgesehen sind und entsprechend dimensionierte und redundante Strassenein- und -ausfahrten bedingen, können diese durch die Ansiedlung weiterer Blaulichtorganisationen in Synergie mehrfach genutzt und finanziert werden. Zudem sind auch hinsichtlich gemeinsam nutzbarer betrieblicher Infrastrukturen dieser Spezialdienste Kostensenkungen im Betrieb zu erwarten. Vor allem aber liegt diese gemeinsame und effiziente Anordnung der drei Blaulichtorganisationen an verkehrstechnisch idealer Lage in Nähe des Autobahnanschlusses im offensichtlichen Interesse der Aufgaben von Schutz und Rettung. Entsprechend sollte diese einmalige Chance aus Sicht des Regierungsrates unbedingt genutzt werden.

Insgesamt soll im Kaltbach damit ein umfassendes und zukunftsweisendes Verwaltungs- und Sicherheitszentrum entstehen, aus dem heraus mannigfache Aufgaben der öffentlichen Hand zielgerichtet, effizient und bürgerfreundlich erfüllt werden können.

5.6 Zusätzliche Möglichkeiten und Kosteneinsparung durch neues Mensakonzept

Der Kanton Schwyz betreibt aktuell vier eigenständige und unabhängige Produktionsküchen (Kantonsschule Kollegium Schwyz [KKS], Berufsbildungszentrum Goldau [BBZG] / Pädagogische Hochschule Schwyz [PHSZ], Berufsbildungszentrum Pfäffikon [BBZP] / KSA, Kantonsschule Ausserschwyz [KSA] Nuolen) und drei Regenerationsküchen (HZI Ibach, Heilpädagogisches Zentrum Ausserschwyz [HZA] Freienbach, SSB).

Diese dezentrale und unkoordinierte Verpflegungsproduktion ist ineffizient und kostenintensiv. Zudem sind aktuell die Küchen und Speiseräume mehrerer Produktionsstandorte in einem baulich schlechten Zustand und es drängen sich entsprechende Modernisierungen auf. Des Weiteren stehen an einigen Standorten Pensionierungen der Betriebsleiter an. Insgesamt bietet sich die Gelegenheit zur Neuausrichtung des Verpflegungsangebots in den kantonalen Betrieben.

Mit dem Verwaltungsneubau im Kaltbach kann auch diese Aufgabe nachhaltig und kostensparend gelöst und damit die Verpflegungsproduktion für Schüler und Kantonsangestellte nachhaltig optimiert werden. Das Hochbauamt hat in Zusammenarbeit mit einem Gastrospezialisten ein Menusakzept erarbeitet, welches zum Schluss kommt, dass künftig nur noch eine zentrale Produktionsküche betrieben werden soll, welche die mit Regenerationsküchen ausgestatteten externen Verpflegungsstandorte bedient. So können die künftig für rund zehn Standorte zu erwartenden rund 2000 Mahlzeiten pro Tag in hoher Qualität und mit tieferen Gesamtkosten zubereitet und verteilt werden.

Auch für diese Nutzung erweist sich der Standort Kaltbach aus verkehrstechnischer Sicht als geeignet. Gleichzeitig kann so auch am Standort Kaltbach ein Verpflegungsangebot für die Mitarbeitenden angeboten werden.

5.7 Notunterkunft für Asylsuchende mit negativem Entscheid

Auf dem Areal Kaltbach befindet sich heute ein Container-Provisorium zur Unterbringung von Asylsuchenden mit negativem Entscheid. In regelmässigen Abständen muss diese Nutzung mit der Standortgemeinde Schwyz beurteilt werden. Mittelfristig soll diese Unterkunft an einem anderen Standort betrieben werden.

5.8 Bestandsbauten des Amtes für Militär, Feuer und Zivilschutz (AMFZ)

Da der Standort Kaltbach für eine attraktive Verwaltungsnutzung aufgewertet werden soll, werden in die Gesamtplanung auch die sich heute auf dem Areal befindlichen, heterogenen Bestandsbauten des AMFZ einzubeziehen sein. Im Rahmen der genauen Projektdefinition und der Beurteilung der finanziellen Tragbarkeit wird der Regierungsrat über die entsprechende Aufnahme in das Wettbewerbsprogramm entscheiden. Klar dürfte indes schon heute sein, dass das derzeitige Hauptgebäude des AMFZ bestehen bleiben wird. Demgegenüber ist anzustreben, verschiedene sich in einem schlechten baulichen Zustand befindliche und konstruktiv wenig attraktive Nebengebäude entfernen zu können.

5.9 Verkehrsplanung

Die Verkehrslage des Kaltbach-Areals eingangs von Schwyz direkt an der H8 erweist sich als ausserordentlich günstig. Über das allgemeine arealspezifische Potenzial sowie seine Bebau- und Erschliessbarkeit wurden bereits zu einem früheren Zeitpunkt Vorabklärungen ausgelöst. Der weiteren Verkehrsplanung für ein neues Verwaltungs- und Sicherheitszentrum mit entsprechenden Zu- und Wegfahrmöglichkeiten kommt dennoch eine grosse Bedeutung zu. Für die Sicherstellung der angestrebten Ausnutzung des Areals muss die Kapazität der Erschliessung entsprechend geprüft und geplant werden. Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich der erforderlichen Infrastruktur für die vorgesehenen Blaulichtorganisationen sowie für den öffentlichen Verkehr. Dieser soll neben der bestehenden direkten Buslinie Schwyz Zentrum – Sattel – Rothenthurm – Biberbrugg (und umgekehrt) inskünftig auch eine direkte Anbindung an den Bahnhof Schwyz gewährleisten, was mit relativ geringem Zusatzaufwand möglich sein dürfte. In die Betrachtung einzubeziehen sein wird schliesslich auch der Knoten H8/Schlagstrasse. Im Rahmen des Projektwettbewerbs muss mit einem beigezogenen Verkehrsplaner die Erfüllung aller verkehrstechnischen Anforderungen nachgewiesen werden.

6. Bedarfsplanung

Als Grundlage für die Dimensionierung des Verwaltungsneubaus hat das Hochbauamt die aktuelle Belegschaft von allen Ämtern erhoben. Ebenfalls wurden mittels Umfragen bei allen Ämtern die räumlichen und betrieblichen Anforderungen erhoben. Auf dieser Basis wurde eine geeignete Zuteilung der Arbeitsplätze auf die in Zukunft zur Verfügung stehenden Verwaltungsbauten erarbeitet. Dazu wurden folgende Grundannahmen definiert:

- Sämtliche Mietstandorte im Talkessel Schwyz sowie das ehemalige Lehrerseminar in Schwyz werden aufgegeben.
- Das Kollegium Schwyz bleibt ungefähr im heutigen Ausmass als Verwaltungsstandort erhalten, dies unabhängig von den aktuellen Fragen rund um die Mittelschullandschaft im inneren Kantonsteil. Bereits heute im Kollegium untergebrachte Verwaltungseinheiten werden nach Möglichkeit dort belassen.
- Das frei werdende Polizeigebäude an der Bahnhofstrasse 7 (Umzug in die neue ELZ und den SSB) wird neu zu einem Gerichtsgebäude umgenutzt. Sämtliche kantonalen Gerichte ziehen vom Kollegium an die Bahnhofstrasse 7.
- Das Regierungsgebäude mit dem Regierungsratssaal wird wie bis anhin durch den Regierungsrat und die Staatskanzlei genutzt, darüber hinaus werden weiterhin gewisse Ämter ihre Arbeitsplätze dort haben.
- Sämtliche Arbeitsplätze, die bisher im Verwaltungsgebäude an der Bahnhofstrasse 15 untergebracht sind, werden ins neue Verwaltungsgebäude Kaltbach verschoben.

Auf dieser Grundlage werden im Verwaltungsneubau Kaltbach Arbeitsplätze für rund 400 Mitarbeitende aus etwa zehn (bisherigen) Standorten, die aufgegeben werden können, erstellt. Mit Blick auf die Teilzeitarbeitsverhältnisse sowie die oben bereits angesprochenen neuen Arbeitsformen können dies auch geteilte Arbeitsplätze (Desk-Sharing), Kurzarbeitsplätze oder unterschiedliche Arbeitszonen sein, was auch gewisse Reserven für den zukünftigen Personalaufwuchs bieten soll.

7. Belegungsplanung

Der Bau des neuen Verwaltungszentrums soll auch dazu genutzt werden, Ämter und Abteilungen nach Möglichkeit ganzheitlich am gleichen Standort sinnvoll zusammenzuführen. Mit diesem Ziel hat das Hochbauamt einen Zuteilungsvorschlag über alle Verwaltungseinheiten erarbeitet. Richtlinie dazu war, dass sämtliche nicht ortsgebundene Abteilungen der Kantonspolizei, die gesamte Staatsanwaltschaft sowie voraussichtlich das Amt für Migration in den erweiterten SSB ziehen sollen, was die Bildung eines thematisch zusammengehörenden Polizei- und Justizzentrums in Biberbrugg (PJZ) ermöglicht. Die restlichen Abteilungen sollen auf die verbleibenden Bestandsgebäude und den Verwaltungsneubau verteilt werden. Daraus resultieren nach aktuellem Planungsstand die bereits genannten Zahlen von rund 400 Arbeitsplätzen im Verwaltungsneubau Kaltbach und etwa 300 im (erweiterten) Polizei- und Verwaltungszentrum Biberbrugg.

Zu erwähnen bleibt an dieser Stelle, dass sich der Regierungsrat durchaus bewusst ist, dass in § 47 Abs. 3 des Justizgesetzes vom 18. November 2009 (JG, SRSZ 231.110) festgelegt ist, dass mindestens eine Abteilung der Staatsanwaltschaft im inneren und eine im äusseren Kantonsteil zu führen ist. Gestützt auf die im Rahmen der vorliegenden Gesamtplanung und der sich daraus ergebenden Erkenntnisse und Möglichkeiten erachtet es der Regierungsrat aber dennoch als angezeigt, die räumliche Zusammenlegung der gesamten Staatsanwaltschaft am dafür offensichtlich am besten geeigneten Standort, namentlich im SSB, bei dieser Gelegenheit nochmals vorzuschlagen. Er wird dem Kantonsrat daher voraussichtlich zusammen mit der Ausgabenbewilligung für den Ausbau des SSB eine entsprechende Gesetzesvorlage unterbreiten.

8. Projektdefinition und Flächenbedarf

Um aus dem dargestellten Bedarf an Arbeitsplätzen eine flächenrelevante Projektdefinition für den Projektwettbewerb bilden zu können, muss die Anzahl der benötigten Arbeitsplätze in einen Flächenbedarf umgerechnet werden.

8.1 Verwaltungsnutzung

Der Flächenbedarf für die Arbeitsplätze der Verwaltung wird vorderhand mittels Erfahrungswerten bzw. vergleichbarer Richtraumgrössen anderer Kantone ermittelt. Diese Richtraumgrössen legen fest, wieviel Nutzfläche pro Arbeitsplatz eingesetzt werden muss. Mittels Nutzergesprächen auf Amtsleiterstufe wurden diese Angaben überprüft und weiterer betrieblicher Raumbedarf aufgenommen. Das Richtraumprogramm für die zu integrierende Einsatzleitzentrale der Polizei wurde zusammen mit der Schwyzer- und der Zuger Kantonspolizei bereits früher ermittelt und kann in das Raumprogramm des Wettbewerbs übernommen werden.

8.2 Zusatznutzungen

In einem zweiten Schritt wurde die mögliche Integration weiterer, von der Verwaltungsnutzung unabhängigen Raumanliegen aus verschiedenen Teilen der Verwaltung hinsichtlich Bedarf und Kostenfolgen geprüft:

- Mehrzwecksaal: Ersatz für den bestehenden, sanierungsbedürftigen Bestandssaal im AMFZ;
- Lagerhalle für Zivilschutzmaterial: Ersatz für die Mietlösung im Zeughausareal Seewen und die bestehenden Nebenbauten auf dem Areal Kaltbach;
- verschiedene Schulungsräume, insbesondere für den Zivilschutz und die Feuerwehr;
- bestehender Helikopterlandeplatz.

Über die Machbarkeit dieser Zusatznutzungen bzw. die Aufnahme ins Wettbewerbsprogramm wird im Rahmen der genauen Projektdefinition und der Beurteilung der finanziellen Folgen entschieden.

9. Wirtschaftlichkeit

9.1 Mietzinseinsparungen

Mit der Auflösung aller betroffenen Mietstandorte können ab Bezug der beiden neuen Verwaltungsgebäude in Schwyz und Biberbrugg insgesamt zehn Mietverhältnisse aufgelöst werden. Dies führt zu entsprechenden Einsparungen von rund 1.9 Mio. Franken pro Jahr.

9.2 Kostenvergleich zwischen Neubau und Mietlösungen

Die Konsolidierung einer grossen Zahl von Arbeitsplätzen an einem Standort ermöglicht eine betriebliche Effizienzsteigerung. Noch stärker fällt aber die hiermit zu erzielende langfristige Kosteneinsparung ins Gewicht, da die Investition in einen Neubau im Eigentum gegenüber fortwährenden Mietverhältnissen mit Blick auf das hohe Eigenkapital des Kantons, das interessante Zinsumfeld und einen nachhaltigen Umgang mit Steuergeldern wesentlich vorteilhafter ist.

Laufende Mietkosten generieren über lange Nutzungszyklen hohe Gesamtausgaben an Dritte, welche nach erfolgter Nutzung verloren sind. Bei der Erstellung eines Neubaus entstehen zwar hohe Initialkosten, welche sich aber durch die künftig eingesparten Fremdmietzinse in einen Gewinn für den Kanton umwandeln und nach sehr langer Nutzungsdauer noch immer der Gegenwert eines eigenen Bestandsgebäudes vorhanden ist.

Zur abschliessenden Beurteilung des Investitionsentscheids für einen Verwaltungsneubau bedarf es daher einer langfristigen und über die gesamte Nutzungsdauer reichenden Betrachtung. Eine Lebenszyklusbetrachtung (Life-Cycle-Costs, LCC) zeigt, dass bei Fortführung der heutigen Mietverhältnisse für die Verwaltungsräumlichkeiten mittel- und langfristig mehr Steuergeld ausgegeben wird als mit einem Neubau im Eigentum, der Kanton also günstiger fährt und zusätzlich auch betreffend flexibler Nutzungsänderungen und Erweiterungen freie Hand behält. Noch nicht berücksichtigt sind dabei die zusätzlich anfallenden indirekten Gewinne zu Gunsten des Kantons durch die erzielten Prozessvereinfachungen, Effizienzsteigerungen und betrieblichen Synergien.

10. Projektwettbewerb

10.1 Raumprogramm

Als Vorbereitung für den Projektwettbewerb hat das Hochbauamt in Zusammenarbeit mit einer professionellen Verfahrensbegleitung das Raumprogramm und den Flächenbedarf für den Verwaltungsneubau erarbeitet. Gleichzeitig werden die verkehrstechnischen Anforderungen, die Definition des Bebauungsperimeters, die Formulierung des Ausbaustandards und die Anforderungen im Bereich Energie und Nachhaltigkeit als Grundlage für den Projektwettbewerb definiert.

10.2 Verfahren

Es ist vorgesehen, einen offenen Projektwettbewerb gemäss der SIA-Ordnung 142 für Teams aus Architekten, Landschaftsarchitekten und Verkehrsplanern auszuschreiben. Die zu erwartende Honorarsumme für die Planungsleistung liegt über den einschlägigen Submissions-Schwellenwerten, so dass ein öffentliches Verfahren in Form eines offenen Projektwettbewerbs durchzuführen ist. Ein offenes Verfahren gewährleistet dem Kanton als Auslober die Auswahl aus einer grossen Zahl von Lösungsvorschlägen und ermöglicht im Gegensatz zu einem selektiven Verfahren, in welchem sich die Architekten nur über eine Bewertung ihrer bereits ausgeführten Bauten qualifizieren können, auch einheimischen Architekten die Teilnahme am Projektwettbewerb und damit die Erlangung eines Planungsauftrages. Das Preisgericht wird sich aus Sachpreisrichtern (vorab politische Führungsvertreter des Kantons) und Fachpreisrichtern (Fachpersonen in den von den Planerteams abgefragten Kompetenzen) zusammensetzen. Ergänzt wird das Preisgericht durch weitere interne und externe beratende Experten, welche Teilaspekte der eingereichten Projekte zu Handen des Preisgerichts beurteilen.

10.3 Ziel und Aufgabe

Ziel des Projektwettbewerbes ist die Auswahl eines wirtschaftlich, betrieblich, städtebaulich, architektonisch und energetisch überzeugenden Projekts sowie eines für diese Aufgabe geeigneten Planerteams. Die Teilnehmer müssen einerseits eine Gesamtsicht über das Areal vorschlagen, welche aufzeigt, wie dieses unter optimaler Ausnutzung künftig strukturiert, erschlossen und bebaut werden soll. Darauf basierend muss ein konkreter Projektvorschlag für den Verwaltungsneubau entworfen werden. Mit diesem Vorgehen kann sichergestellt werden, dass die erste Etappe im Gesamtkontext richtig platziert ist und allfällige, zukünftige Erweiterungsoptionen möglich bleiben. Der Projektwettbewerb soll im Frühjahr 2022 gestartet werden.

Mit dem Siegerteam wird anschliessend das Vor- und Bauprojekt mit Kostenvoranschlag erarbeitet, welches Basis für die Beratung der Ausgabenbewilligung im Kantonsrat bilden wird.

Die Auftragsvergabe erfolgt phasenweise und bedarf der jeweiligen Freigabe durch den Steuerratsausschuss.

11. Kosten

11.1 Ausgabenbewilligung für die Projektierung

Vorliegend beantragt der Regierungsrat eine Ausgabenbewilligung für die Projektierung, mit der ein Projektwettbewerb sowie die anschliessende Vor- und Bauprojektplanung für das neue Verwaltungs- und Sicherheitszentrum Kaltbach durchgeführt werden kann. Sie beinhaltet die Aufwendungen für die Vorbereitung und Durchführung des Wettbewerbsverfahrens sowie für die Vor- und Bauprojektplanung, welche den Hauptteil des Planungskredits ausmachen. Für diese Planung bis und mit Bauprojekt wurde ausgehend von den voraussichtlichen Gesamtinvestitionskosten, welche wiederum auf dem provisorischen Raumprogramm mit entsprechenden Richtkosten basieren (vgl. dazu vorne Ziff. 8.1), der prognostizierte Zeitaufwand auf der Grundlage anerkannter Kennwerte des SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) ermittelt.

<i>Leistung</i>	<i>Betrag</i>
Vorbereitung – Vorbereitungsarbeiten – Grundlagen: Aufarbeitung und Beschaffung	Fr. 100 000.--
Wettbewerb – Verfahrensbegleitung – Vorprüfung – Begleitgremium – Preissumme – Ausschreibung / Öffentlichkeitsarbeit – Optionale Bereinigungsstufe	Fr. 600 000.--
Vor- und Bauprojekt – Vorprojekt – Bauprojekt – Spezialisten – Nebenkosten und Spesen	Fr. 3 700 000.--
Unvorhergesehenes / Diverses	Fr. 100 000.--
Antrag Ausgabenbewilligung für Projektierung exklusive MWST	Fr. 4 500 000.--
<i>Antrag Ausgabenbewilligung für Projektierung inklusive MWST</i>	<i>Fr. 4 850 000.--</i>

Mit der Ausgabenbewilligung für die Projektierung soll ein gut geplantes und baueingabereifes Projekt ausgearbeitet und vorgelegt werden können. Gestützt auf diese Bearbeitungstiefe wird es alsdann möglich sein, dem Kantonsrat eine fundierte Kostenschätzung und genaue Angaben über das definitive Projekt unterbreiten zu können.

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat für die Durchführung eines Projektwettbewerbs und die Planung eines Vor- und Bauprojektes für den Neubau eines Verwaltungs- und Sicherheitszentrums Kaltbach in Schwyz somit eine Ausgabenbewilligung in Höhe von 4.85 Mio. Franken.

11.2 Baukosten

Die voraussichtlichen Investitionskosten für den Neubau eines Zentrums im Kaltbach mit Verwaltungsneubau, Polizeieinsatzleitzentrale, Kantine mit Produktionsküche, Stützpunkt Feuerwehr Schwyz, Stützpunkt Rettungsdienst Schwyz und Anpassungen an der Strassenerschliessung dürften sich im Bereich von 90–100 Mio. Franken bewegen (Kostengenauigkeit +/- 25 %). Je nachdem, in welchem Umfang noch weitere Projektteile umgesetzt werden (Umbau Bestandsgebäude Bahnhofstrasse 7, Ersatz von AMFZ-Bestandsbauten), kann sich dieser Betrag erhöhen.

11.3 Mieteinnahmen von Dritten

Die in den oben aufgeführten Investitionskosten enthaltenen Erstellungskosten für die Nutzungen Dritter (Feuerwehr Schwyz, Rettungsdienste Schwyz, Anteil Kanton Zug an der Einsatzleitzentrale) werden durch Mieteinnahmen ausgeglichen.

11.4 Finanzierung

Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung unter der Kostenstelle 285000 Konto 5040.029 im Budget und im Finanzplan des AFP 2022–2025 eingestellt. Die Finanzierung der Projektierung und des geplanten Bauvorhabens ist im Rahmen des bestehenden Nettovermögens sichergestellt, ihre Tragbarkeit ergibt sich aufgrund der ausgeglichenen Finanzplanungen sowie des hohen Eigenkapitalbestandes.

11.5 Folgekosten

Die Annahme der Ausgabenbewilligung für die Projektierung führt zur Ausarbeitung eines konkreten Bauprojekts und hat direkt keine weiteren Kosten zur Folge. Die später durch den Kantonsrat separat zu bewilligenden Ausgaben für die Erstellung des geplanten Bauvorhabens werden in der Folge über die Investitionsrechnung verbucht, im Verwaltungsvermögen aktiviert und über eine Nutzungsdauer von 40 Jahren gemäss Finanzhaushaltsgesetz degressiv abgeschrieben.

12. Termine

Ein auf die Bedürfnisse abgestimmtes und damit kosteneffizientes Neubauprojekt bedarf einer genauen Projektdefinition. Daher ist es wichtig, für die Analyse- und Vorbereitungsphase genügend Zeit einzuplanen. Die Raumbedürfnisse der Nutzer müssen verlässlich erfasst und geprüft werden. Dazu wurden mit den Vorstehern der betroffenen Ämter eine Umfrage zum Raum- und Flächenbedarf sowie Nutzerinterviews durchgeführt, welche die Grundlage für die Projektdefinition des Wettbewerbsprogramms darstellen. Im Weiteren ist der Umgang mit den Bestandsbauten auf dem Areal Kaltbach zu analysieren und klären. Dazu müssen sowohl der Zustand der Gebäude als auch die betrieblichen Anforderungen der Nutzer vor Ort ermittelt werden. Für das historische Hauptgebäude muss eine denkmalpflegerische Beurteilung eingeholt werden. Für die Verkehrsplanung sind die Kapazität der heutigen Erschliessung zu überprüfen und die für einen Vollausbau vorzukehrenden verkehrstechnischen Massnahmen zu definieren. Unter diesen Voraussetzungen ergibt sich für das weitere Vorgehen folgender ungefähre Zeitplan:

Vorbereitung Planungskredit und Wettbewerb	Frühjahr 2021 – Winter 2021
Genehmigung Ausgabenbewilligung Projektierung durch den Kantonsrat	Herbst 2021
Wettbewerbsverfahren	Frühjahr 2022 – Sommer 2022
Entscheid Wettbewerb	Herbst 2022
Planung Vor- und Bauprojekt	Herbst 2022 – Sommer 2023
Genehmigung Ausgabenbewilligung Projekt durch den Kantonsrat	Herbst 2023
Baueingabe, Bewilligungsphase, Ausführungsplanung	Winter 2023 – Frühjahr 2025
Möglicher Baubeginn und Realisierung	Sommer 2025 – Sommer 2027
Möglicher Bezug	Herbst 2027

Die Analyse des Areals und der Bestandsbauten sowie die Ermittlung der Nutzerbedürfnisse wurde 2021 gestartet und ist bereits fortgeschritten. Ziel ist es, nach Genehmigung des vorliegenden Projektierungskredits den Wettbewerb im Frühling 2022 zu starten. Bis Sommer 2022 soll das Siegerprojekt und bis Sommer 2023 das Vor- und Bauprojekt vorliegen. Die Ausgabenbewilligung für den Baukredit könnte dem Kantonsrat im Herbst 2023 zur Genehmigung vorgelegt werden. Nach Vorliegen des Baukredits erfolgt die Ausführungsplanung und die Realisierung mit Bezug frühestens im Herbst 2027. Anschliessend kann der Umzug der Ämter erfolgen und die Nachfolgenutzung an der Bahnhofstrasse 15 in Angriff genommen werden. Über diese Letztere will der Regierungsrat aber bereits im Rahmen der Ausgabenbewilligung für das neue Verwaltungs- und Sicherheitszentrum verbindlich informieren.

13. Behandlung im Kantonsrat

13.1 Zuständigkeit und Ausgabenbremse

Gemäss § 28 Abs. 1 Bst. a des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt vom 20. November 2013 (FHG, SRSZ 144.110) ist der Kantonsrat für die vorliegende Ausgabenbewilligung zuständig. Sie gilt gemäss § 87 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Kantonsrates vom 17. April 2019 (GOKR, SRSZ 142.110) als angenommen, wenn mindestens 60 Mitglieder des Kantonsrates zustimmen.

13.2 Referendum

Gemäss §§ 34 Abs. 2 Bst. c und 35 Abs. 1 Bst. b der Kantonsverfassung vom 24. November 2010 (KV, SRSZ 100.100) unterstehen 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 oder fakultativen Referendum.

Der vorliegende Beschluss hat keinen Ausgabenbeschluss über neue einmalige Ausgaben von mehr als 5 Mio. Franken oder neue jährlich wiederkehrende Ausgaben von mehr als Fr. 500 000.-- zum Gegenstand und unterliegt somit weder dem obligatorischen noch dem fakultativen Referendum.

Beschluss des Regierungsrates

1. Dem Kantonsrat wird beantragt, die beiliegende Vorlage anzunehmen.
2. Zustellung: Mitglieder des Kantonsrates.
3. Zustellung elektronisch: Mitglieder des Regierungsrates; Staatsschreiber; Sekretariat des Kantonsrates; Departemente; Hochbauamt (unter Rückgabe der Akten).

Im Namen des Regierungsrates:

Petra Steimen-Rickenbacher
Landammann



Dr. Mathias E. Brun
Staatsschreiber