

Schwyz, 22. Februar 2024

**Kleine Anfrage KA 4/24: Das neue Verwaltungszentrum und die Folgen für die Gemeinde Schwyz**  
Beantwortung

**1. Wortlaut der Kleinen Anfrage**

Am 23. Januar 2024 hat Kantonsrätin Irene Huwyler Gwerder folgende Kleine Anfrage eingereicht:

*«Die Regierung plant den Bau eines neuen Verwaltungszentrums im Kaltbach in Schwyz. Kommt dieses Vorhaben zustande, hätte dies gravierende Folgen für die Gemeinde Schwyz. Im Fokus steht dabei das jetzige Verwaltungsgebäude an der Bahnhofstrasse 15, welches nicht mehr gebraucht werden würde. Für die Gemeinde Schwyz ist es eminent wichtig, dass an diesem attraktiven Standort eine sinnvolle Nutzung entstehen würde und keine verwaiste Bauruine das Ortsbild verschandelt.*

*Im Rahmen des geplanten Verwaltungszentrums soll auch die Feuerwehr der Gemeinde Schwyz neue Räumlichkeiten im Kaltbach beziehen. Ein Umzug der Feuerwehr erfordert eine Gemeindeabstimmung. Bei diesem Vorhaben sind kritische Stimmen zu hören: Einerseits weil der neue Standort für die Gemeinde Schwyz teurer sei; andererseits wird der Standort Kaltbach per se als nicht ideal betrachtet.*

*Die Bevölkerung der Gemeinde Schwyz muss wissen, was auf sie zukommt. Informationen rund um diese Vorhaben sind wichtig um eine faktenbasierte Entscheidung zu treffen. Daher ergeben sich folgende Fragen:*

- 1. Sollte das Verwaltungszentrum im Kaltbach gebaut werden, was passiert an der Bahnhofstrasse 15 in Schwyz?*
- 2. Stimmt die Bevölkerung der Gemeinde Schwyz gegen die Umzonung an der Bahnhofstrasse und ist gegen die Verlegung des Feuerwehrlokals, welche Konsequenzen hat dies für das neue Verwaltungszentrum bzw. bleibt der Bauumfang gleich?*

3. *Stimmt die Bevölkerung der Gemeinde Schwyz gegen die Umzonung an der Bahnhofstrasse und ist gegen die Verlegung des Feuerwehrlokals, welche Konsequenzen hat dies für die Entwicklung an der Bahnhofstrasse 15?*

*Ich bedanke mich bei der Regierung für die Beantwortung meiner Fragen.»*

## **2. Antwort des Baudepartements**

### 2.1 Allgemeine Bemerkungen

Das Gebäude Bahnhofstrasse 15 (ehemaliges AHV-Gebäude), welches heute einen grossen Teil der kantonalen Verwaltung beherbergt, ist bau- und sicherheitstechnisch sowie energetisch am Ende seiner Lebensdauer angelangt und kann nicht mehr sinnvoll saniert werden. Das Gebäude wurde 1968 gestützt auf ein vom Kanton erteiltes Baurecht durch die damalige Ausgleichskasse des Kantons Schwyz mit einem Nutzungshorizont von 60 Jahren und in bautechnisch eher einfachem Standard erstellt. Aufgrund dieses begrenzten Nutzungshorizonts wurden daher bereits nach der ersten Nutzungsphase (rund 30 Jahre) keine grundlegenden Sanierungen mehr vorgenommen. 2014 kaufte der Kanton das Gebäude bzw. das Baurecht zurück mit der Absicht, dort in den folgenden Jahren ein neues Verwaltungsgebäude zu erstellen. Vor diesem Hintergrund wurden in der Folge wiederum keine umfassenden Sanierungsarbeiten, sondern nurmehr punktuelle Unterhaltsmassnahmen vorgenommen. Diese Historie führt im Ergebnis zum heute schlechten und nicht mehr sanierbaren Zustand.

Gleiches gilt in technischer und räumlicher Hinsicht auch bezüglich der an der Bahnhofstrasse 7 untergebrachten Einsatzleitzentrale der Polizei. Für diese muss in absehbarer Zeit ebenfalls zwingend eine Ersatzlösung realisiert werden.

Im Weiteren ist die heutige Verteilung der kantonalen Verwaltung auf viele Aussenstandorte aufwändig und nicht effizient. So verursachen nicht nur die eigenen Gebäude, sondern auch die angemieteten Standorte jährlich hohe Betriebs- bzw. Mietkosten. Sodann 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.

Bereits im Jahr 2006 hatte der Regierungsrat in seiner neuen Immobilienstrategie festgehalten, dass im Sinn einer Eigentumsstrategie die kantonalen Verwaltungseinheiten künftig zum grössten Teil in eigenen Gebäuden untergebracht und so zur Effizienzsteigerung und zur Aktivierung von Synergien zusammengefasst und zentralisiert werden sollen. Danach folgten weitere Prüfungen, Auslegeordnungen, Konzepte und Strategien, wobei der Regierungsrat als ein zentrales Element beschlossen hat, die Arbeitsplätze der kantonalen Verwaltung weitgehend an zwei Standorten, Schwyz und Biberbrugg, zu konsolidieren. In Schwyz erwies sich das Areal Kaltbach letztlich als der geeignetste Standort für die Ansiedlung jener Arbeitsplätze, welche nicht in den aufrechtzuerhaltenden Bestandsgebäuden Kollegium (Ost), Bahnhofstrasse 7 (Polizeigebäude) und Bahnhofstrasse 9 (Regierungsgebäude) untergebracht sein werden. Dieser Entscheid basiert auf einem intensiven Vergleich der beiden Standorte Kaltbach und Bahnhofstrasse 15 und ergab für den Kaltbach zahlreiche gebäude- und nutzerspezifische sowie finanziellen Vorteile.

Mit dem neuen Verwaltungs- und Sicherheitszentrum Kaltbach können nicht weniger als 12 bisherige Aussenstandorte der Kantonsverwaltung (acht Mietobjekte mit jährlichen Mietzinskosten von 1.2 Mio. Franken sowie vier kantonseigene Liegenschaften) aufgelöst werden. Gleichzeitig kann im Rahmen dieses Projekts dem Ersatzbedarf bei der Einsatzleitzentrale der Kantonspolizei nachgekommen werden. Und schliesslich ergibt sich die Chance, an diesem Standort auch noch

das dringende Bedürfnis des strassengebundenen Rettungsdienstes Schwyz, für welchen der Bezirk Schwyz verantwortlich zeichnet, nach geeigneten neuen Räumlichkeiten nachzukommen sowie ein neues Lokal für die Stützpunktfeuerwehr Schwyz zu errichten, deren heutige Lösung an der Bahnhofstrasse aufgrund des Wachstums der Gemeinde resp. der Aufgaben der Feuerwehr sowohl bezüglich Grösse als auch betrieblicher Auslegung mittel- und langfristig ebenfalls nicht mehr den einschlägigen Anforderungen entspricht.

Hinzuweisen ist an dieser Stelle nochmals darauf, dass die bisherigen Verwaltungsliegenschaften Kollegium (Ost), Regierungs- sowie Polizeigebäude, letzteres inskünftig voraussichtlich für die kantonalen Gerichte, aufrechterhalten werden. Damit verbleibt für den Kanton auch das Dorfzentrum von Schwyz ein wichtiger Standort mit 250 - 300 Arbeitsplätzen.

## 2.2 Beantwortung der Fragen

### *2.2.1 Sollte das Verwaltungszentrum im Kaltbach gebaut werden, was passiert an der Bahnhofstrasse 15 in Schwyz?*

Der Regierungsrat ist sich bewusst, dass der Wegzug der kantonalen Verwaltung und ihrer Mitarbeiter von der Bahnhofstrasse 15 einen Einfluss auf die Dorfentwicklung von Schwyz hat. Er sieht den Kanton denn auch in der Verantwortung, den 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 seine Entwicklung die Vergabe eines Baurechts an einen privaten Investor ins Auge gefasst.

Ziel ist es, am Standort Bahnhofstrasse 15 nach dem Wegzug der kantonalen Verwaltung wieder ähnlich viele privatwirtschaftliche Arbeitsplätze sowie weitere Dienstleistungsangebote anbieten zu können und für die Gemeinde eine zentrumsfördernde und bereichernde Neunutzung anzustossen. Zur Konkretisierung des Nutzungs- und Bauungskonzepts bzw. des hohen Potentials einer Nachfolgenutzung auf dem Grundstück Bahnhofstrasse 15 hat das Hochbauamt unter Beteiligung der Gemeinde Schwyz und des Gewerbevereins Schwyz ein Studienverfahren durchgeführt, welches zum Ziel hatte, Lage, Grösse und Flächenangebot einer möglichen Neubebauung des Areals zu definieren. Zudem mussten die Planer auch Aussagen über die möglichen kommerziellen Nutzungen der neuen Flächen machen, um so ein künftiges Ertragspotential definieren zu können. Die beiden aus dem Verfahren hervorgegangenen Studienprojekte bestätigen die hohe Attraktivität des frei werdenden Areals für privatwirtschaftliche Nachfolgenutzungen und weisen diesbezüglich auf Chancen, aber auch Risiken und Herausforderungen hin. Sodann skizzieren sie verschiedene Bauungskonzepte, welche auch für das Dorf eine ortsbauliche Bereicherung darstellen. Explizit wird auch darauf hingewiesen, dass aufgrund der prognostizierten Nachfragestruktur und des beschränkten Angebots an vergleichbaren Entwicklungsarealen in der Gemeinde Schwyz die Schaffung von zusätzlichen Geschäftsflächen für die Privatwirtschaft am fraglichen Standort als chancenreich beurteilt wird.

Die Studienprojekte können auf der Homepage des Kantons eingesehen werden. Dabei bleibt jedoch zu beachten, dass diese lediglich erste, unverbindliche Möglichkeiten und Ideen aufzeigen, welche im weiteren Planungsverlauf zu konkretisieren sein werden.

Die Attraktivität des Grundstücks mit seiner Lage inmitten des Hauptortes eines prosperierenden Kantons, allenfalls verbunden mit einer bestimmten thematischen Hauptausrichtung des neuen privatwirtschaftlichen Nutzungskonzepts, lassen es also 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 Belegung 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 / Herren-gasse» 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.

Vorgesehen ist, dass im Kontext des Umzugs der Verwaltung in den Kaltbach auf Basis der im Studienverfahren gewonnenen Erkenntnisse eine Investorenausschreibung durchgeführt wird. Ein daraus hervorgehender Investor könnte das Land im Baurecht übernehmen und betreiben. Somit würde der Kanton Eigentümer des Grundstücks bleiben, selber aber keine weiteren Investitions- oder Betriebskosten mehr zu tragen haben. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde wurden bereits Vorabklärungen zu einer hierzu notwendigen Umzonung gestartet.

*2.2.2 Stimmt die Bevölkerung der Gemeinde Schwyz gegen die Umzonung an der Bahnhofstrasse und ist gegen die Verlegung des Feuerwehrlokals, welche Konsequenzen hat dies für das neue Verwaltungszentrum bzw. bleibt der Bauumfang gleich?*

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

Das Gesamtprojekt mit der Zusammenführung der drei Sicherheitsorganisationen Kantonspolizei, Stützpunktfeuerwehr und Rettungsdienst im Kaltbach sowie die zukünftige privatwirtschaftliche Nutzung der Liegenschaft Bahnhofstrasse 15 werden auch vom Gemeinderat der Standortgemeinde Schwyz sowie vom Bezirksrat des Bezirks Schwyz, welcher für den strassengebundenen Rettungsdienst verantwortlich zeichnet, begrüsst und unterstützt.

Die grundsätzliche Zusage des Gemeinderats Schwyz zur Verlegung der Stützpunktfeuerwehr in den Kaltbach sowie eine Einigung zwischen dem Kanton und der Gemeinde über ihre Beteiligung an den Projektkosten liegen vor. Die entsprechende Ausgabe bedarf jedoch noch der Genehmigung durch die Stimmberechtigten der Gemeinde Schwyz; diese Volksabstimmung findet voraussichtlich im Frühling 2025 statt. Unabhängig davon wird das Gesamtprojekt bis dahin weitergeplant. Sollte sich die Gemeinde Schwyz dannzumal doch noch gegen die Verlegung der Stützpunktfeuerwehr in den Kaltbach entscheiden, müsste das Gesamtprojekt entsprechend (mit oder ohne einer räumlichen Redimensionierung) umgeplant werden, was den Bezugstermin voraussichtlich um rund ein halbes Jahr nach hinten verschieben würde.

*2.2.3 Stimmt die Bevölkerung der Gemeinde Schwyz gegen die Umzonung an der Bahnhofstrasse und ist gegen die Verlegung des Feuerwehrlokals, welche Konsequenzen hat dies für die Entwicklung an der Bahnhofstrasse 15?*

Mit dem neuen Verwaltungs- und Sicherheitszentrum Kaltbach und der Aufgabe bzw. dem Abbruch der bisherigen Verwaltungsliegenschaft an der Bahnhofstrasse 15 wird dieses Areal frei für eine Nachfolgenutzung. Dies gälte, wenn auch in leicht geringerem Umfang, auch für den Fall, dass die Stimmberechtigten der Gemeinde Schwyz der Verlegung der Stützpunktfeuerwehr Schwyz in den Kaltbach, d. h. der hierfür notwendigen Ausgabenbewilligung, nicht zustimmen würden.

So zeigen auch die Ergebnisse des oben in Ziffer 2.2.1 angesprochenen Studienverfahrens, dass die Umnutzung des kantonalen Areals nicht entscheidend davon abhängt, ob auch die Stützpunktfeuerwehr Schwyz ihren bisherigen Standort aufgibt. Würde sie an diesem verbleiben, würden jedoch das beschriebene Potential bzw. der Umfang der Umnutzungsfläche voraussichtlich um rund 10 % geschmälert. Zudem müsste auch die entsprechende Erschliessungssituation aufrechterhalten werden, woraus weitere Einschränkungen resultieren könnten. Zudem würden sich während der Bauphase auf dem kantonseigenen Grundstück mit Blick auf die jederzeit zu gewährleistenden Zufahrtsverhältnisse für die Feuerwehr schwierige Situationen ergeben. Schliesslich könnte bei einem Verbleib der Stützpunktfeuerwehr an ihrem bisherigen Standort auch die in der Studie für diesen Bereich angedachte öffentliche Grünachse nicht realisiert werden, welche als wertvolle Aufenthaltsfläche auch die verkehrsfreie Wegführung für Fussgänger sowie den Langsamverkehr im Dorf aufwerten würde.

### **3. Zustellung**

Fragesteller; Kantonsratspräsident; Fraktionspräsidenten; Mitglieder des Regierungsrates; Staatschreiber; Sekretariat des Kantonsrates; Beauftragter für Information und Kommunikation; Baudepartement; Gemeinderat Schwyz; Medien.

#### **Baudepartement des Kantons Schwyz**

Der Vorsteher:

André Rügsegger, Landammann

Zustellung an die Medien: 23. Februar 2024