

**Beschluss Nr. 316/2020**

Schwyz, 12. Mai 2020 / ju

**Postulat P 1/20: Tausch des Gwatt- mit dem Steinfabrikareal für einen besseren Standort der KSA in Pfäffikon**

Beantwortung

**1. Wortlaut des Postulats**

Am 9. Februar 2020 haben Kantonsrat Marcel Föllmi und sechs Mitunterzeichnende folgendes Postulat eingereicht:

*«Die Abstimmungs-niederlage vom 24. November 2019 zeigte, dass eine Zusammenlegung der KSA an einem Standort keine politische Mehrheit findet. Der Erneuerungsbedarf für die Schulinfrastruktur ist dringend und akuter denn je. Am Standort Pfäffikon liegt mit dem Steinfabrikareal eine Industriefläche brach, die sich für eine öffentliche Nutzung eignet. Die Nähe zum Bahnhof und See würden erlauben einen attraktiven Campus zu erstellen.*

*Das Areal im Unterdorf Pfäffikon ist in privaten Händen, um überhaupt diese Varianten ernsthaft prüfen zu können, müssen zügig Verhandlungen mit Eigentümer und den Baurechtsnehmer aufgenommen werden und die raumplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden.*

- 1. Wir fordern den Regierungsrat in einem ersten Schritt zu klären, ob seitens der angehenden Baurechtsnehmerin (und der Korporation als Grundeigentümerin) des Steinfabrikareals ein Interesse an einem "Abtausch" der beiden Flächen besteht.*
- 2. In einem zweiten Schritt wäre der Regierungsrat aufgefordert, einen kantonalen Nutzungsplan im Sinne von § 10 ff. PBG über das Steinfabrik- und das Gwatt Areal zu legen. Da es um öffentliche Bauten und Anlagen handelt, die zur Erfüllung wichtiger kantonalen oder regionaler Aufgaben erforderlich sind (§ 10 Abs. lit. b PBG) und andererseits um eine Umnutzung grösserer Areale geht, deren bisherige Nutzung aufgegeben wird (§ 10 Abs. 2 lit. a PBG) sind die Voraussetzungen für einen kantonalen Nutzungsplan gegeben.*

*Ein Nutzungsplan auf beiden Arealen und ein Abtausch würde den gordischen Knoten für die Weiterentwicklung der Kantonsschule lösen und den Weg frei machen für die Planung und Realisierung eines Campus (KSA Pfäffikon mit BBZ) an bestens erschlossener Lage.»*

## **2. Antwort des Regierungsrates**

### 2.1 Ausgangslage

Der Regierungsrat hat im September 2014 entschieden, dass die Kantonsschule Ausserschwyz (KSA) ab circa 2024 nur noch an einem Standort, dem bestehenden Schulareal in Pfäffikon, geführt wird. An beiden Standorten besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf. Im März 2015 hat der Kantonsrat mit 77 zu 13 Stimmen dem Projektierungskredit für einen Ersatzbau der zusammengeführten KSA zugestimmt.

Nach einem zweistufigen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren hat der Regierungsrat im Oktober 2017 auf Antrag des Preisgerichts das erstrangierte Wettbewerbsprojekt genehmigt und das siegreiche Planungsteam mit der weiterführenden Projektierung beauftragt. Das Wettbewerbsprojekt wurde anschliessend in enger Zusammenarbeit mit der KSA und dem Hochbauamt weiterentwickelt.

Der Regierungsrat beantragte dem Kantonsrat für die Neubauten der KSA auf dem Bildungscampus in Pfäffikon (KSA, Aussenstelle PH Schwyz, Amt für Berufs- und Studienberatung BSB) eine Ausgabenbewilligung von 92.0 Mio. Franken. Für die Realisierung einer Einstellhalle für Personwagen und einem öffentlichen Sammelschutzraum beantragte der Regierungsrat eine zweite – optionale – Ausgabenbewilligung von 3.0 Mio. Franken.

Der Kantonsrat folgte an seiner Sitzung vom 22. Mai 2019 den Anträgen des Regierungsrates und genehmigte beide Kredite mit grossem Mehr (Neubau 70 zu 20 Stimmen).

Gegen den oben aufgeführten Ausgabenbeschluss des Kantonsrates wurde das Referendum ergriffen (Beschluss Nr. 571/2019). Bei der Abstimmung vom 24. November 2019 wurde das vorliegende Projekt mit 55.4% Nein-Stimmen abgelehnt.

Durch die Ablehnung des Kredits für den Neubau der KSA am heutigen Standort hat sich die Ausgangslage verändert. Der Regierungsrat hat das Abstimmungsresultat analysiert und das weitere Vorgehen festgelegt. Dabei wurde auch die Variante eines Standortwechsels betrachtet und bewertet.

### 2.2 Vorgehensszenarien

In Kenntnis der Abstimmungsanalyse sind drei Vorgehensszenarien geprüft worden:

1. Projektüberarbeitung auf Basis Siegerprojekt mit reduziertem Raumprogramm am Standort Gwatt, Pfäffikon, sowie die Planung der Sanierung und Standortentwicklung KSA Nuolen;
2. neuer Wettbewerb KSA am Standort Gwatt, Pfäffikon, mit reduziertem Raumprogramm, sowie die Planung der Sanierung und Standortentwicklung KSA Nuolen;
3. Prüfung neuer Standort und somit keine Massnahmen in Nuolen bis der Standortentscheid gefällt ist.

Die drei Szenarien haben einen sehr unterschiedlichen Zeithorizont. Diese zeitlichen Abhängigkeiten beeinflussen die Kostengrösse der unumstrittenen und notwendigen Massnahmen am bestehenden Gebäude der KSA in Pfäffikon enorm. In Abhängigkeit der Restnutzungsdauer werden bauliche Massnahmen in unterschiedlicher Komplexität notwendig.

Szenario 1: Projektüberarbeitung auf Basis Siegerprojekt mit reduziertem Raumprogramm am Standort Gwatt, Pfäffikon, sowie die Planung der Sanierung und Standortentwicklung KSA Nuolen

<i>Verzögerung bis Bezug</i>	<i>+ 1–2 Jahre</i>
<i>Kosten KSA für Restnutzungsdauer</i>	<i>0.30 Mio. Franken</i>

Szenario 2: Neuer Wettbewerb KSA am Standort Gwatt, Pfäffikon, mit reduziertem Raumprogramm, sowie die Planung der Sanierung und Standortentwicklung KSA Nuolen

<i>Verzögerung bis Bezug</i>	<i>+ 5–8 Jahre</i>
<i>Kosten KSA für Restnutzungsdauer</i>	<i>4.60 Mio. Franken</i>
<i>neue Planung notwendig</i>	<i><u>6.00 Mio. Franken</u></i>
<i>Gesamtkosten</i>	<i><u>10.60 Mio. Franken</u></i>

Szenario 3: Prüfung neuer Standort und somit keine Massnahmen in Nuolen bis der Standortentscheid gefällt ist

<i>Verzögerung bis Bezug</i>	<i>+ 10–15 Jahre</i>
<i>Kosten KSA für Restnutzungsdauer</i>	<i>28.00 Mio. Franken</i>
<i>neue Planung notwendig</i>	<i><u>6.00 Mio. Franken</u></i>
<i>Gesamtkosten</i>	<i><u>34.00 Mio. Franken</u></i>

Mit dem Szenario 1 kann der Planungskredit von 6.0 Mio. Franken weitgehend gerettet werden. Durch die kurze zeitliche Verzögerung können auch die Notmassnahmen am bestehenden Gebäude verhindert werden. Zu beachten ist, dass die Kosten für die Restnutzungsdauer des bestehenden KSA Gebäudes in den Szenarien 2 und 3 bei einem späteren Neubau ohne Mehrwert wieder vernichtet würden.

### 2.3 Prüfung neuer Standort «Steinfabrikareal»

Am Standort Pfäffikon liegt mit dem Steinfabrikareal eine Industriefläche brach, auf der in den letzten Jahren einige Projekte aus umwelt- und raumplanerischen Gründen gescheitert sind. Die Gemeinde hat schon im Jahr 2017 die Idee mit einem Abtausch der Areale vorgebracht. In der Zwischenzeit hat die Hafenaerial Pfäffikon SZ Zug AG, eine Tochter der Peikert Projekte AG, das Kaufrecht am Baurecht Areal «Steinfabrik» erworben. Sie hat beschlossen, das Kaufrecht auszuüben und das Baurecht zu übernehmen.

Das Postulat fordert, dass in einem ersten Schritt mit der Baurechtsnehmerin geklärt werden soll, ob ein Interesse an einem Abtausch der beiden Flächen vorhanden sei. Aus diesem Grund hat am 27. Februar 2020 eine Aussprache zwischen der Gemeinde, der Baurechtsnehmerin (Peikert Projekte AG, Zug) und dem Kanton stattgefunden. Dabei wurden die raumplanerischen Aspekte, die zeitlichen Konsequenzen und die daraus resultierenden Kosten betrachtet und beurteilt.

#### 2.3.1 Beurteilung neuer Standort «Steinfabrikareal»

Ein neuer Standort erlaubt eine grössere Sicht und hat auf den ersten Blick einige Vorteile, weil es die Planung auf «grüner Wiese» ohne Einschränkung erlaubt. Nebst den unbestrittenen Vorteilen sind jedoch der zeitliche Horizont und die daraus entstehenden Kosten von grösserer Bedeutung.

Das Projekt für den Neubau der KSA in Pfäffikon hat von der Machbarkeitsstudie bis zum Vorliegen einer Abstimmungsvorlage von 2012 bis 2020 gedauert. Die ganzen politischen Prozesse sind dabei bis zur Ablehnung im November 2019 ohne Verzögerungen erfolgt. Für eine neue Planung an einem neuen Standort müsste der ganze Prozess nochmals durchlaufen werden. Dazu kämen noch die raumplanerischen Klärungen, Verhandlungen und Genehmigungen sowie der im Postulat erwähnte kantonale Nutzungsplan.

Ein optimistischer Zeitplan könnte wie folgt aussehen:

– Verhandlungen und politische Prozesse	2021
– Erarbeitung Planungsgrundlagen / Studien / Machbarkeiten	2021–2023
– Kantonaler Nutzungsplan auf beiden Arealen (ohne Einsprachen)	2023–2026
– neuer Planungskredit, Baukredit und politischer Prozess	2026–2030
– Realisierung und Umsetzung	2031–2035

Der Zeitbedarf für einen solchen Prozess ist immens, da komplizierte Umzonungen und auch erhebliche politische Hürden zu nehmen sind. Der Kantonale Nutzungsplan ist nicht von möglichen Einsprachen befreit. Weiter ist zu beachten, dass bis zum Vorliegen eines neuen Baukredits (circa 2028/2029) beide Parteien keine Gewähr hätten, dass dieser Abtausch überhaupt möglich wird. Die Abstimmung zur KSA hat gezeigt, dass ein deutlich angenommener Planungskredit keine Garantie für eine nachfolgende Genehmigung des Baukredits ist. Die Peikert Projekte AG könnte in diesem Fall erst nach dem Bezug der neuen KSA im Jahr 2035 mit der Realisierung eines Projekts am Standort Gwatt starten.

Um das Synergiepotenzial aller Bildungsangebote (KSA, BBZP, PHSZ und BSB) und der erforderlichen Infrastrukturen (Turnhallen, Aula, Mensa) in einem neuen Bildungscampus optimal nutzen zu können, müsste eine Investitionsgrösse von rund 200.0 Mio. Franken veranschlagt werden. Während des Planungsprozesses müsste zudem der Schulbetrieb in den bestehenden Gebäuden gewährleistet werden, was einen erheblichen finanziellen Aufwand zur Folge hätte.

### 2.3.2 Fazit

Die Beurteilung wurde vom Kanton und der Baurechtsnehmerin gemeinsam vorgenommen und ist zum folgenden Schluss gekommen:

1. Die zeitlichen Verzögerungen sind sowohl für den Kanton wie auch für die Baurechtsnehmerin zu gross.
2. Die mit der zeitlichen Verzögerung entstehenden Kosten sind sehr gross, sie umfassen:

*Für den Kanton:*

- a) zwingende Massnahmen am bestehenden Standort Gwatt, Pfäffikon, von mindestens 34.0 Mio. Franken ohne einen späteren Mehrwert zu generieren;
- b) die Gesamtkosten für einen neuen Campus mit Integration von KSA, BBZP und Sportinfrastruktur würden sich auf mindestens 200.0 Mio. Franken belaufen;
- c) die spätere Vernichtung von Bausubstanz (BBZP, Turnhalle) kann nicht im Interesse der Öffentlichkeit sein.

*Für die Baurechtsnehmerin:*

- a) Der Baurechtszins würde in dieser Zeit ohne Nutzungsmöglichkeit grosse Kosten generieren;
- b) eine Projektentwicklung ohne garantierte Realisierungsmöglichkeit (erst bei Genehmigung Baukredit) generiert hohe Kosten;
- c) langfristige Abhängigkeiten von öffentlicher Planung mit hohen Unsicherheiten;
- d) es bestehen erhebliche raumplanerische Risiken. Ob an beiden Standorten die gewünschten Umzonungen möglich würden, kann nicht vorausgesagt werden.

Aufgrund der aufgezählten Punkte ist das Steinfabrikareal als KSA Standort für beide Parteien keine Option. Der vorgeschlagene Landabtausch mit Umnutzung beider Areale hätte die Situation weiter verkompliziert. Somit steht für den Kanton das Steinfabrikareal nicht zur Verfügung.

## 2.4 Auftrag

Die Prüfungen neuer Standorte, darunter fällt auch der im Abstimmungskampf erwähnte «neue Standort March», werden nicht weiterverfolgt. Die grossen zeitlichen Verzögerungen und die daraus resultierenden Kosten betreffen jeden neuen Standort.

Aufgrund des Abstimmungsergebnisses vom 24. November 2019 soll die KSA als eine Schule an zwei Standorten geführt werden. Aufgrund der Dringlichkeit der Baumassnahmen in Pfäffikon und der Vorteile eines integrierten Bildungscampus hat der Regierungsrat das Baudepartement beauftragt, das Szenario 1 «Projektüberarbeitung auf Basis Siegerprojekt mit reduziertem Raumprogramm am Standort Gwatt, Pfäffikon, sowie die Planung der Sanierung und Standortentwicklung KSA Nuolen» weiter zu verfolgen. Das Baudepartement ist mit der Ausarbeitung folgender Vorlagen beauftragt:

- a) Ausgabenbewilligung für den Neubau der KSA in Pfäffikon;
- b) Ausgabenbewilligung für die Planung Sanierung und Standortentwicklung KSA Nuolen.

Es ist vorgesehen, beide Vorlagen gleichzeitig im 2020 zu verabschieden, sodass der politische Prozess spätestens im ersten Quartal 2021 starten kann.

### **Beschluss des Regierungsrates**

1. Dem Kantonsrat wird beantragt, das Postulat P 1/20 nicht erheblich zu erklären.
2. Zustellung: Mitglieder des Kantonsrates.
3. Zustellung elektronisch: Mitglieder des Regierungsrates; Staatsschreiber; Sekretariat des Kantonsrates; Bildungsdepartement; Hochbauamt.

Im Namen des Regierungsrates:

Dr. Mathias E. Brun  
Staatsschreiber

