

Beschluss Nr. 135/2024

Schwyz, 20. Februar 2024 / jh

Neues Verwaltungs- und Sicherheitszentrum Kaltbach

Ausgabenbewilligung

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 in nicht aufrechtzuerhaltenden Bestandsbauten untergebrachten Teile der Verwaltung in einem neuen, zukunftsorientierten Verwaltungszentrum zusammenzuführen und somit die teure und ineffiziente Verteilung auf viele (Miet-)Standorte aufzuheben. Damit soll die (Kern-)Verwaltung auf dem Platz Schwyz im Sinn der Eigentumsstrategie inskünftig an den beiden bisherigen Standorten Kollegium (Ost) und Regierungsgebäude sowie im neuen Verwaltungs- und Sicherheitszentrum Kaltbach zusammengefasst werden. Die daraus resultierenden kürzeren Wege und betrieblichen Synergien führen zu einer Effizienzsteigerung der Verwaltung und einer langfristigen Kosteneinsparung für den Kanton. Im Weiteren können im neuen Verwaltungsgebäude verschiedene betriebliche Anforderungen wie ein dienstleistungsfreundlicher Kundenkontakt (zentrale Anlaufstelle, Schalter, Beratungsräume), Arbeitssicherheit oder eine zeitgemässe und leistungsfähige IT-Infrastruktur besser erfüllt werden.

Im neuen Verwaltungs- und Sicherheitszentrum Kaltbach (VSZK) werden das Volkswirtschafts-, das Finanz- und das Baudepartement untergebracht. Zudem finden dort auch die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde samt Amtsbeistandschaft Innerschwyz zentralisierte Räumlichkeiten. Im Weiteren werden auf dem Areal wie bereits angetönt der benötigte Ersatz für die Polizeieinsatzleitzentrale der Kantonspolizei Schwyz, welche diese inskünftig zusammen mit der Zuger Polizei betreibt, sowie der Polizeihauptposten angesiedelt. Sodann sollen im Neubau ein neues Lokal für die Stützpunktfeuerwehr Schwyz sowie Räumlichkeiten für den Rettungsdienst Schwyz geschaffen werden. Um die Verpflegung für alle kantonalen Menschen künftiger effizienter und kostensparender bereitstellen zu können, wird schliesslich eine zentrale Produktionsküche realisiert, aus

welcher neben der hauseigenen Kantine auch alle kantonalen Aussenstellen beliefert werden können.

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.

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 als Träger des strassengebundenen Rettungsdienstes begrüsst und unterstützt.

Für die Realisierung des neuen Verwaltungs- und Sicherheitszentrums Kaltbach beantragt der Regierungsrat dem Kantonsrat eine Ausgabenbewilligung von 139 Mio. Franken.

2. Ausgangslage

2.1 Gesamtkonzept Immobilienentwicklung Kanton Schwyz

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 und so zur Effizienzsteigerung und zur Aktivierung von Synergien zusammengefasst und zentralisiert werden sollen. Basierend auf dieser Grundstrategie wurde 2010 eine 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 weitere Zusammenführung der 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 genutzt werden. Die Umsetzung dieser Konsolidierung soll in zwei Schritten erfolgen:

Neubau Verwaltungs- und Sicherheitszentrum Kaltbach:

Im Talkessel von Schwyz sollen die Verwaltungsliegenschaften konsolidiert werden. Als geeigneter Standort für die Ansiedlung jener Arbeitsplätze, welche nicht in den aufrechtzuerhaltenden Bestandsgebäuden Kollegium (Ost), Bahnhofstrasse 7 (Polizeigebäude) und Bahnhofstrasse 9 (Regierungsgebäude) untergebracht sein werden, obsiegte letztlich das Areal Kaltbach. 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, die nachfolgend dargestellt werden.

Erweiterung Sicherheitsstützpunkt Biberbrugg (SSB) zu einem Polizei- und Justizzentrum:

Mit dem Ausbau und der Erweiterung des SSB soll in Biberbrugg ein Polizei- und Justizzentrum (PJZ) für gesamthaft rund 320 Mitarbeitende entstehen. In diesem sollen thematisch zusammengehörende Einheiten aus dem Sicherheitsdepartement sowie weitere Verwaltungseinheiten (vorab alle nicht ortsgebundenen Polizeieinheiten, alle Abteilungen der Staatsanwaltschaft, Amt für Migration und Amt für Justizvollzug) mit Synergieeffekten zusammengeführt werden. Im darin integrierten, gemeinsam genutzten Einvernahmezentrum können sowohl die Polizei als auch die Staatsanwaltschaft Einvernahmen durchführen, was bisher sicherheitstechnisch nur ungenügend in den Mitarbeiterbüros und verteilt auf die verschiedenen Liegenschaften erfolgen musste. Schliesslich wird mit dem neuen PJZ auch der Verwaltungsstandort Mitte/Ausserschwyz weiter gestärkt.

Nachdem die beiden Neubauprojekte planungsmässig zuletzt in etwa im Gleichschritt vorangetrieben wurden – womit die notwendige inhaltliche Koordination sichergestellt werden konnte – und der Regierungsrat dementsprechend eine gleichzeitige Vorlage der Ausgabenbewilligungen an den Kantonsrat sowie darauffolgende Realisierung der Vorhaben in Aussicht genommen hatte, hält er nunmehr dafür, zunächst für das Verwaltungs- und Sicherheitszentrum Kaltbach den weiteren politischen Bewilligungsprozess zu durchlaufen. In einem nachgelagerten zweiten Schritt soll dies dann auch noch für das Polizei- und Justizzentrum Biberbrugg erfolgen. Grund dafür sind primär die Kosten, die insbesondere auch wegen der zwischenzeitlich eingetretenen Bauteuerung höher ausfallen als ursprünglich angenommen. So betragen sie für das Ver-

waltungs- und Sicherheitszentrum Kaltbach gemäss dem vorliegenden Ausgabenbewilligungsantrag rund 139 Mio. Franken, für das ebenfalls komplexe Polizei- und Justizzentrum Biberbrugg dürften sie gemäss aktuellem Planungsstand knapp 100 Mio. Franken ausmachen.

Es ist jedoch bereits an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass sich die ursprünglich angedachten Vorhaben auch abgesehen von der Bauteuerung in der Zwischenzeit massgeblich weiterentwickelt haben, so dass sie sich mit den aktuellen Projekten nurmehr beschränkt vergleichen lassen. Die beiden Grossprojekte sollen daher nun je für sich weiter vorangetrieben werden und ein zeitlich getrenntes Verfahren durchlaufen, zumal beim Polizei- und Justizzentrum derzeit auch die Planungsarbeiten am erweiterten Vorprojekt noch nicht ganz abgeschlossen sind. Damit kann auch politisch je ein unabhängiges, sachlich abgegrenztes Entscheidungsverfahren gewährleistet werden. Insbesondere abhängig vom Fortschritt der nachfolgenden baurechtlichen Bewilligungsprozesse ergibt sich überdies gegebenenfalls auch in finanzhaushaltstechnischer Hinsicht eine gewisse Staffelung und damit Aufteilung der Investitionen über einen längeren Zeitraum.

In der Überzeugung vom nachhaltigen Nutzen auch des Projekts Polizei- und Justizzentrum Biberbrugg wird der Regierungsrat dem Kantonsrat die entsprechende Ausgabenbewilligung voraussichtlich in den nächsten Monaten vorlegen.

2.2 Dringender, unaufschiebbarer Handlungsbedarf als Auslöser

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 dieser drei Aspekte ein Ersatzneubau für die kantonale Verwaltung auf, für welchen sich das Areal Kaltbach aufgrund nachfolgender Analyse in idealer Weise eignet.

2.2.1 Gebäudespezifische Aspekte

Das Gebäude Bahnhofstrasse 15, 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. 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 lokale 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.

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

misch ersetzt werden. So sind insbesondere die bestehenden Säle und deren angegliederte Infrastruktur unterhalb des Hauptgebäudes technisch, energetisch und betrieblich am Ende ihrer Lebensdauer und nicht mehr sanierbar.

2.2.2 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 Aufgabenzuwachses nachgewiesene Platzbedarf schon heute nicht mehr abgedeckt werden. Das hat zur Folge, dass 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 etwa das ehemalige 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 Unterhaltmassnahmen soll dies nach dem Dafürhalten des Regierungsrates mit einem Verwaltungsneubau erfolgen. Ein umfassender Verwaltungsneubau auf dem Areal Kaltbach bietet die Gelegenheit, die notwendigen Ersatz- und Konsolidierungsmassnahmen statt in aufwändigen Einzelstapen in einem Zug und mit planerischen und betrieblichen Synergien zu realisieren.

So können mit dem neuen Verwaltungs- und Sicherheitszentrum Kaltbach nicht weniger als zwölf bisherige Aussenstandorte (acht Mietliegenschaften und vier kantonseigene) der Kantonsverwaltung aufgelöst werden.

2.2.3 Finanzielle Aspekte

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 1.2 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 sehr aufwändig. Sodann zeigt der langfristige Kostenvergleich der beiden Varianten, dass die Neubauvariante auch bezüglich der laufenden Kosten bereits mittelfristig besser abschneidet und eine positive Bilanz aufweist.

Sollte das vorliegende Projekt nicht realisiert werden können, würde dies zu einer verlängerten Fortführung der ungünstigen Zustände mit den zahlreichen, teuren Aussenstandorten bedeuten. Nachdem für das ehemalige AHV-Gebäude aber so oder anderes eine neue Lösung gefunden werden muss, könnte ein nachfolgendes Projekt nur dann mit geringeren Ausgaben realisiert werden, wenn es gegenüber dem vorliegenden in seinen Ausmassen deutlich reduziert würde. Im Gegenzug blieben dann aber die hohen Betriebs-, Unterhalts-, Erneuerungs- und/oder Mietkosten der Verwaltungsaussenstandorte erhalten, und auch die (dringenden) Ersatzbedürfnisse der Polizeieinsatzleitzentrale, des Rettungsdienstes und der Stützpunktfeuerwehr wären nicht gelöst.

Demgegenüber können 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 noch immer günstigen Finanzierungsbedingungen und die investitionsfreundliche Finanzsituation des Kantons begünstigen diesen Schritt der Konsolidierung der gesamten Verwaltungsnutzung auf eigenem Boden zusätzlich.

2.2.4 Projektierungskredit

Für die Projektierung eines neuen Verwaltungs- und Sicherheitszentrums Kaltbach hat der Kantonsrat anlässlich seiner Sitzung vom 17. November 2021 dem Regierungsrat gestützt auf RRB Nr. 648/2021 eine Ausgabenbewilligung von 4.85 Mio. Franken eingeräumt.

3. Vorteile eines Verwaltungsneubaus im Kaltbach

3.1 Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erweist sich im Kaltbach im Vergleich zum Dorfzentrum von Schwyz als vorteilhafter und entlastet dieses insoweit vom Pendlerverkehr. Die direkte Zufahrt aus dem Dorf Schwyz, von der Autobahn N4 sowie ab der Hauptstrasse Nr. 8 (H8) Richtung Sattel und Pfäffikon ist gut ausgebaut. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr kann mit einer einfachen und kostengünstigen Massnahme optimiert werden. So ist vorgesehen, dass die Buslinie 508 (Gersau – Brunnen – Schwyz Zentrum – Seewenmarkt) bis zum Kaltbach verlängert wird. Dies zusätzlich zur bestehenden Linie 507 (Schwyz Zentrum – Sattel – Schindellegi Chaltenboden; siehe dazu Ziff. 6.7.4)

3.2 Potenzial, bauliche Auflagen und Flexibilität

Das vorliegende Projekt nutzt die bestehende grosse zusammenhängende Freifläche optimal für die Disposition des neuen Verwaltungs- und Sicherheitszentrums mit seinen unterschiedlichen Nutzungen und für den planerischen Einbezug der Bestandsbauten, welche zum Teil ebenfalls in schlechtem Zustand und erneuerungsbedürftig sind. Der Neubau ist so situiert, dass keine privaten oder historischen Gebäude in unmittelbarer Umgebung tangiert werden und er im Kaltbach für die Ansprüche einer modernen öffentlichen Verwaltung optimale Bedingungen schafft.

3.3 Parkierung und Mobilität

Die grosszügigen Landreserven im Kaltbach erleichtern die Erstellung einer adäquaten Anzahl an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und für den Langsamverkehr sowie der notwendigen redundanten Zufahrten für die Sicherheitsorganisationen. Insgesamt gewährleistet das vorliegende Projekt für die Besucher und Mitarbeiter einen attraktiven verkehrlichen Zugang.

3.4 Baukosten und Landwert

Das Grundstück an der Bahnhofstrasse 15 ist ein zentral gelegenes, hochwertiges Grundstück. So kann schon heute davon ausgegangen werden, dass aufgrund dieser Standortqualität eine privatwirtschaftliche Nutzung mit Neuansiedlung von Arbeitsplätzen und Dienstleistungen auf grosses

Interesse stossen wird (siehe dazu Ziff. 4.1). Im Vergleich dazu weist das Grundstück im Kaltbach insbesondere aufgrund seiner Lage einen deutlich tieferen Wert auf. Es liegt in der öffentlichen Zone und ist dem Verwaltungsvermögen zugeteilt. Demzufolge stellt die Inanspruchnahme dieser Landfläche für den Neubau finanzhaushaltsrechtlich keine Ausgabe dar (vgl. § 25 Abs. 2 Bst. a des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt vom 20. November 2013 [FHG, SRSZ 144.110]).

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.

3.5 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 über eine beschränkte Attraktivität. Hinsichtlich der Akzeptanz eines Verwaltungsbaus im Kaltbach darf aber nicht auf die heutige Situation abgestellt werden, da mit einem Neubau auch eine Aufwertung und Bereinigung des gesamten Areals Kaltbach einhergehen wird.

Der aus dem Projektwettbewerb hervorgegangene konkrete Projektvorschlag «Propeller» bietet neben dem Neubau auch eine umfassende städtebauliche Aufwertung für das ganze Areal. Durch diese gesamtheitliche Betrachtung und Beplanung des Kaltbach wird das Areal nach Fertigstellung des Verwaltungs- und Sicherheitszentrums eine neue und hochwertige Aufenthaltsqualität aufweisen.

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

Im Weiteren ist geplant, auf dem Areal eine Kindertagesstätte (KITA) einzurichten. Im Kaltbach werden mit dem Neubau sowie dem dort bereits angesiedelten Amt für Militär-, Feuer- und Zivilschutz und dem Verkehrsamt in unmittelbarer Nachbarschaft dereinst gegen 600 Arbeitsplätze angesiedelt sein. Vor diesem Hintergrund scheint ein solches Angebot angezeigt und dürfte auch die Position des Kantons als Arbeitgeber stärken. Im Weiteren gilt es in Erinnerung zu rufen, dass der Kanton mit dem neuen Kinderbetreuungsgesetz vom 27. April 2022 die Gemeinden verpflichtet, ein ausreichendes Kinderbetreuungsangebot sicherzustellen; mit einer KITA auf dem Kaltbachareal will der Kanton einen Teil dieser Verantwortung mittragen.

Um vorab gewisse Erfahrungen über die tatsächliche Nachfrage und die weiteren konkreten Bedürfnisse sammeln zu können, bevor weitere Investitionen getätigt werden müssen, wird angestrebt, die KITA zunächst in bestehenden Räumlichkeiten auf dem Areal einzurichten. Noch zu definieren sein wird sodann zu gegebenem Zeitpunkt, ob der Betrieb in Eigenregie oder durch Dritte geführt werden soll.

Ein zeitgemässes Arbeitsumfeld soll nicht nur zur Steigerung der Effizienz beitragen, sondern in Zeiten des sich zunehmend verschärfenden Fachkräftemangels auch die Attraktivität des Kantons als Arbeitgeber sicherstellen.

3.6 Keine Provisorien und mehrfachen Umzüge

Ein Verwaltungsneubau im Kaltbach vermeidet, dass die heute an der Bahnhofstrasse 15 untergebrachten rund 240 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 auch, 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.

3.7 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.

3.8 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 Homeoffice hat durch die Covid-19-Pandemie verstärkt 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 Homeoffice, Desk-Sharing (geteilter Arbeitsplatz) und unterschiedlichen Arbeitszonen ein solches werden auffangen können. Mit dem Neubau des Verwaltungs- und Sicherheitszentrums Kaltbach werden somit die Voraussetzungen für zeitgemässe und effiziente Arbeitsplätze geschaffen. Darüber hinaus können die Dienstleistungen und die Ressourcenausschöpfung des Kantons verbessert sowie die Attraktivität des Kantons als Arbeitgeber gesteigert werden.

3.9 Mietzinseinsparungen

Mit der Auflösung aller betroffenen Mietstandorte können ab Bezug der beiden neuen Verwaltungsgebäude in Schwyz und Biberbrugg insgesamt 14 Mietverhältnisse aufgelöst werden. Dies führt zu Mietzinseinsparungen von insgesamt rund 2.5 Mio. Franken pro Jahr, wobei jeweils gut 1.2 Mio. Franken das VSZK und das PJZ betreffen.

3.10 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 Eigenkapital des Kantons, das noch immer gute 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, zumal 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 mittel- und langfristig mehr Steuergeld ausgegeben wird als mit einem entsprechenden Neubau im Eigentum, der Kanton insoweit also günstiger fährt und zusätzlich auch betreffend flexibler Nutzungsänderungen und Erweiterungen freie Hand behält. Noch nicht berücksichtigt sind hierbei die zusätzlich anfallenden indirekten Gewinne zu Gunsten des Kantons durch die erzielten Prozessvereinfachungen, Effizienzsteigerungen und betrieblichen Synergien.

Zur Verifizierung der Kostenvorteile eines Verwaltungsneubaus hat das Hochbauamt die Firma wüestpartner AG, Zürich, mit einer Analyse der Szenarios Weiternutzung bisheriger Mietliegenschaften im Vergleich zu einem Verwaltungsneubau beauftragt. Daraus hat sich bestätigt, dass bei einem Neubau die Raumkosten pro Arbeitsplatz wesentlich tiefer liegen und das erforderliche Raumprogramm mit viel weniger Flächen bereitgestellt werden kann. Dieser Vorteil rührt daher, dass die heutigen Mietflächen nicht nutzungsspezifisch auf die Verwaltungstätigkeit des Kantons ausgelegt sind und hinsichtlich der notwendigen Disposition nicht seinen Bedürfnissen entsprechen, aber trotzdem vollumfänglich und nach Marktpreisen bezahlt werden müssen.

4. Weitere gewinnbringende Synergien

4.1 Attraktive Nachfolgenutzung für die Bahnhofstrasse 15

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 Baukonzepts 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 Ertragspotenzial 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 Baukonzepte, 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 zeigen jedoch lediglich erste, unverbindliche Möglichkeiten und Ideen auf, 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 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 / 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.

4.2 Einsatzleitzentrale der Kantonspolizei Schwyz und der Zuger Polizei (ELZ)

Die heute an der Bahnhofstrasse 7 im Polizeigebäude stationierte Einsatzleitzentrale der Kantonspolizei gelangt ans Ende ihrer Lebensdauer und muss in absehbarer Zeit auf jeden Fall komplett ersetzt werden. Die ELZ ist das «Nervenzentrum» dieser Organisation und dient als Eintrittspunkt für alle Notfälle (Notrufentgegennahme 112, 117, 118), dem Einleiten von Massnahmen zum Schutz der Bürger und ist somit 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 mit den Kantonen LU, NW, OW und Gotthardachse mit den Kantonen SZ, ZG und dereinst allenfalls auch UR). 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.

Der Kanton Zug hat frühzeitig sein Interesse bekundet, 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. Mit diesem Vorgehen lassen sich neben Kosteneinsparungen zusätzliche bauliche und betriebliche Synergien nutzen. Das Hochbauamt hat in Zusammenarbeit mit der Kantonspolizei Schwyz und der Zuger Polizei 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 Schwyz finanziert die Investition für die Erstellung der Einsatzleitzentrale vollumfänglich. Der Kanton Zug beteiligt sich mit einer Kostenmiete auf Basis der anteilmässigen Investitionskosten (Schlüssel Einwohnerzahl), wobei der Kanton Schwyz den erforderlichen Landanteil als Gegenwert seines Standortvorteils einbringt und deshalb nicht (anteilmässig) weiterverrechnet. Ebenfalls beteiligt sich der Kanton Zug anteilmässig an den Betriebskosten (Schlüssel Einwohnerzahl). Die hierfür notwendigen vertraglichen Vereinbarungen mit dem Kanton Zug liegen als bereinigte Entwürfe vor und wurden in dieser Form als Grundlage für die Zusammenarbeit genehmigt.

Die neue ELZ ist somit Teil eines interkantonalen Gemeinschaftsprojekts mit ausgewiesenem Bedarf. Sollte diese nicht im Rahmen des Neubaus des Verwaltungs- und Sicherheitszentrums Kaltbach realisiert werden können, müsste mit Blick auf den dringenden Ersatzbedarf am Standort Schwyz sowie das Gesamtterminprogramm der VISION 2025 umgehend ein separater ELZ-Neubau in die Wege geleitet werden, welcher als isolierte Neubaulösung voraussichtlich rund 20 – 30 % mehr kosten würde als die hier vorgeschlagene integrierte Variante.

Der angesprochene dringende Ersatzbedarf resultiert einerseits aus gebäudetechnischen und räumlichen Gründen bzw. Bedürfnissen, andererseits aber insbesondere auch aus der Notwendigkeit, die Betriebs- und Leitstellentechnik zu ersetzen. Für diese zwingend notwendigen Anschaffungen wird mit einem Aufwand von insgesamt rund 10 Mio. Franken (+/-25 %) gerechnet, welchen sich die Kantone Schwyz und Zug nach einem bestimmten Schlüssel aufteilen. Diese (gebundenen) Ausgaben sind nicht Gegenstand der vorliegenden Ausgabenbewilligung.

4.3 Neues Lokal für die 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 mittel- und langfristig nicht mehr den einschlägigen Anforderungen. Der Gemeinderat Schwyz begrüsst daher die mögliche Integration eines neuen Stützpunkts der Feuerwehr in das Projekt eines neuen Verwaltungs- und Sicherheitszentrums Kaltbach.

Der Kaltbach erweist sich für eine Stützpunktfeuerwehr mit einem regionalen Einsatzgebiet bis nach Gersau, Riemenstalden, Muotathal sowie Sattel und – bei Chemiewehreinsätzen – zusätzlich auch noch nach Arth und Küssnacht aufgrund seiner Lage und Erschliessung als sehr gut geeigneter Standort. Auch die örtliche Nähe zur zukünftigen Polizeieinsatzleitzentrale sowie zum Rettungsdienst birgt verschiedene Vorteile, weshalb diese synergetische Zusammenführung der Sicherheitsorganisationen aus Sicht des Regierungsrates und im Interesse einer effizienten Sicherheit und Rettung zu begrüssen ist.

Eine Verschiebung des Feuerwehrstützpunktes vom Dorfzentrum in den Kaltbach verbessert im Übrigen die Rahmenbedingungen für eine wertschöpfende Nachfolgenutzung an der Bahnhofstrasse 15 (siehe dazu vorne Ziff. 4.1) noch weiter, indem hierfür einerseits über das gesamte Areal verfügt werden kann, und sich andererseits auch keine operativen Einschränkungen aus dem benachbarten Betrieb einer Feuerwehr ergeben.

Das Stützpunktfeuerwehrlokal liegt basierend auf zwei an sich noch bis ins Jahr 2088 geltenden Baurechten über insgesamt 1166 m² auf den kantonseigenen Grundstücken KTN 803 und 2833. Der Verkehrswert der Bauten und Anlagen im Sinn der Heimfallentschädigung gemäss der vertraglichen Regelung beträgt nach externer Bewertung 2.69 Mio. Franken. Dieser Betrag für die vorzeitige Rückübertragung der Baurechte (Erwerb ins Finanzvermögen des Kantons) wird der Gemeinde Schwyz beim Kauf des Stützpunktfeuerwehrlokals (zu Stockwerkeigentum) gegenverrechnet. Weiter ist ihr gestützt auf § 44 des Feuerschutzgesetzes vom 12. Dezember 2012 (FSG, SRSZ 531.110) an den Neubau des Feuerwehrlokals ein Kantonsbeitrag auszurichten, wobei dies

unabhängig vom vorliegenden Projekt, also auch bei einem anderen Neubauprojekt gilt bzw. gälte. Dieser Beitrag beträgt voraussichtlich Fr. 750 000.--.

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.

4.4 Neue Räumlichkeiten für die Rettungsdienst Schwyz AG

Der Rettungsdienst Schwyz steht in seinem Einsatzgebiet rund 58 000 Einwohnern zur ständigen Verfügung. Das Einsatzgebiet umfasst eine Fläche von über 430 km² in den Bezirken Schwyz und Gersau. Der aktuelle 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 auch von der Rettungsdienst Schwyz AG unterstützt.

Durch die Integration dieser Blaulichtorganisation kann auch sie von einer betrieblich und lage-technisch 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 mit Blick auf die gemeinsam nutzbaren 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.

Die hierfür vorgesehene Gesamtnutzfläche ist mehrheitlich für den eigentlichen Strassenrettungsdienst mit den entsprechenden Ambulanz- und weiteren Einsatzfahrzeugen sowie den betriebsnotwendigen Büro-, Arbeits- und übrigen Räumen vorgesehen. Daneben wird ein Teil der Fläche durch den Betreiber des Rettungsdienstes bis auf Weiteres privatwirtschaftlich genutzt, wofür er dem Bezirk Schwyz als Mieter/Eigentümer dieser Räumlichkeiten eine entsprechende Abgeltung zu entrichten haben wird.

Auch hier liegt eine grundsätzliche Absichtserklärung des Bezirksrats Schwyz zur Verlegung des Rettungsdienstes Schwyz in das VSZK vor. Hierfür kommt eine Mietlösung oder ein Erwerb der Räumlichkeiten in Betracht. Letzterer unterläge der Bewilligung durch die Stimmberechtigten des Bezirks Schwyz.

4.5 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 zentra-

len Ensemble des Regierungsgebäudes und der Kantonalbank situierte Gebäude 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. Das Hochbauamt hat vor diesem Hintergrund im Austausch mit den Gerichten auch hier ein Studienprojekt für die Umnutzung des Polizeigebäudes und seine Ergänzung mit den erforderlichen Gerichtssälen erarbeitet. Daraus geht hervor, dass die vorgesehenen Nutzungen im Bestandsbau und in einem untergeordneten Annexbau untergebracht werden können. Hierfür wird zu gegebenem Zeitpunkt ein eigenständiges Bauprojekt zu lancieren sein. Die in Zusammenhang mit diesem anfallenden Kosten sind nicht Gegenstand der vorliegenden Ausgabenbewilligung.

Mit dem ehemaligen Polizeigebäude bzw. künftigen Gerichtsgebäude sowie den bisherigen, aufrechtzuerhaltenden Verwaltungsliegenschaften Kollegium (Ost) und Regierungsgebäude verbleibt für den Kanton auch das Dorfzentrum von Schwyz ein wichtiger Standort mit 250 – 300 Arbeitsplätzen.

4.6 Neues kantonales Mensakonzept

Der Kanton Schwyz betreibt aktuell vier eigenständige und unabhängige Produktionsküchen (Kantonsschule Kollegium Schwyz [KKS], Berufsbildungszentrum Goldau [BBZG] / Pädagogische Hochschule Schwyz [PHSZ], Kantonsschule Ausserschwyz [KSA] / Berufsbildungszentrum [BBZP] Pfäffikon, KSA Nuolen) und drei Regenerationsküchen (Heilpädagogisches Zentrum Ibach [HZI], Heilpädagogisches Zentrum Ausserschwyz [HZA] Freienbach, Sicherheitsstützpunkt Biberbrugg [SSB]). Diese dezentrale und unkoordinierte Verpflegungsproduktion ist ineffizient und kostenintensiv. So verhindern die grossen Nachfrageschwankungen etwa einen koordinierten Einkauf und ein planbares Angebot. Teilweise müssen auch Verträge mit externen Gastrodienstleistern abgeschlossen werden, die teuer sind, die Risiken letztlich aber trotzdem weitgehend dem Kanton überlassen. Im Weiteren sind aktuell die Küchen und Speiseräume mehrerer Produktionsstandorte in einem baulich schlechten Zustand und es drängen sich entsprechende Modernisierungen auf. Insgesamt bietet sich vorliegend die Gelegenheit zur Neuausrichtung des Verpflegungsangebots in den kantonalen Betrieben.

Mit dem Verwaltungsneubau im Kaltbach kann auch diese Aufgabe nachhaltig und letztlich kostensparend gelöst und damit die Verpflegungsproduktion für Schüler und Kantonsangestellte nachhaltig optimiert werden. Das Hochbauamt hat in Zusammenarbeit mit einem Gastrospezialisten ein Mensakonzept 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 dort eine Verpflegungsmöglichkeit für die Mitarbeitenden angeboten werden. Auch hier wird zu gegebenem Zeitpunkt noch abschliessend zu entscheiden sein, ob der Betrieb in Eigenregie oder durch Dritte geführt wird.

4.7 Notunterkunft für Asylsuchende mit negativem Entscheid

Auf dem Areal Kaltbach befindet sich heute ein Container-Provisorium zur Unterbringung von Asylsuchenden mit negativem Entscheid. Weil sich dieses im Projekt- bzw. Bauperimeter des neuen Verwaltungs- und Sicherheitszentrums liegt, muss in Zusammenhang mit seiner Realisierung eine inner- oder ausserörtliche Verschiebung der Anlage angegangen werden.

4.8 Gute regionale Verkehrsanbindung

Die Verkehrslage des Kaltbach-Areals eingangs von Schwyz direkt an der H8 erweist sich als ausserordentlich günstig. 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 angepasst 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 ist. In die Betrachtung einzubeziehen sein wird schliesslich auch der Knoten H8/Schlagstrasse. Der aktuelle Stand der Verkehrsplanung ist in Ziffer 6.7 hiernach dargelegt.

4.9 Meilenstein in der Zusammenarbeit

Das vorliegende Projekt eines Verwaltungs- und Sicherheitszentrums führt nicht nur zu einer effizienzbringenden Zusammenführung der kantonalen Verwaltung, sondern beinhaltet auch die Zusammenarbeit mit einem anderen Kanton, einer Gemeinde und einem Bezirk. Gerade in diesem wichtigen Bereich der Sicherheits- und Rettungsorganisationen mit immer höheren Anforderungen an die ständige Verfügbarkeit, der rasanten technologischen Entwicklung sowie dem Bedarf an qualifiziertem Fachpersonal könnte dieses Projekt in der Zentralschweiz somit eine wegweisende Wirkung haben.

5. Projektdefinition und offener Wettbewerb

5.1 Bedarfsplanung

Als Grundlage für die Dimensionierung des Verwaltungsneubaus hat das Hochbauamt bei allen vom Umzug betroffenen Ämtern den aktuellen Belegschaftsstand sowie deren 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. Bereits heute im Kollegium untergebrachte Verwaltungseinheiten werden nach Möglichkeit dort belassen.
- Das frei werdende Polizeigebäude an der Bahnhofstrasse 7 (Umzug in die neue die neue Einsatzleitzentrale im Kaltbach und das neue Polizei- und Justizzentrum Biberbrugg) wird neu zu einem Gerichtsgebäude umgenutzt. Sämtliche kantonalen Gerichte ziehen vom Kollegium an die Bahnhofstrasse 7.
- Das Regierungsgebäude mit dem Regierungsratsaal 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.

Der Flächenbedarf für die Arbeitsplätze der Verwaltung wurde mittels Erfahrungswerten bzw. vergleichbarer RICHTRAUMGRÖSSEN anderer Kantone ermittelt. Aus diesen RICHTRAUMGRÖSSEN ergab

sich, wieviel Nutzfläche pro Arbeitsplatz eingesetzt werden muss. Mittels Nutzergesprächen auf Amtsleiterstufe wurden diese Angaben überprüft und weiterer betrieblicher Raumbedarf aufgenommen. Das Rhythraumprogramm für die zu integrierende Einsatzleitzentrale der Polizei wurde zusammen mit der Kantonspolizei Schwyz und der Zuger Polizei bereits früher ermittelt und konnte in das Raumprogramm des Wettbewerbs übernommen werden.

Auf dieser Grundlage werden im Verwaltungsneubau Kaltbach Arbeitsplätze für rund 500 Mitarbeitende aus zwölf (bisherigen) Standorten, die aufgegeben werden können, erstellt (430 Arbeitsplätze der Verwaltung und 70 Arbeitsplätze der Polizei mit der ELZ und dem Hauptposten Schwyz). 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.

5.2 Belegungsplanung

Der Bau des neuen Verwaltungs- und Sicherheitszentrums 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 ortsgebundenen Abteilungen der Kantonspolizei, die gesamte Staatsanwaltschaft sowie 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 500 Arbeitsplätzen im Verwaltungsneubau Kaltbach und etwa 320 im (erweiterten) Polizei- und Justizzentrum Biberbrugg.

5.3 Projektwettbewerb

Gemäss den Vorgaben des öffentlichen Vergabewesens wurde im Hinblick auf die Bestimmung eines konkreten, den vorgängig definierten Anforderungen entsprechenden Projekts ein offener Wettbewerb gemäss der SIA-Ordnung 142 für Teams aus Architekten, Landschaftsarchitekten und Verkehrsplanern ausgeschrieben. Dies gewährleistete dem Kanton als Auslober die Auswahl des bestgeeignetsten Projekts aus einer grossen Zahl von Lösungsvorschlägen. Das eingesetzte Preisgericht setzte sich aus Sachpreisrichtern (politische Führungsvertreter des Kantons) und Fachpreisrichtern (Fachpersonen in den von den Planerteams abgefragten Kompetenzen) zusammen. Ergänzt wurde das Preisgericht in der Beurteilung aller eingereichten Projekte durch weitere interne und externe beratende Experten.

Der Projektwettbewerb wurde im Februar 2022 publiziert. Bis zum Abgabetermin im Juli 2022 wurden 21 Projektvorschläge termingerecht eingereicht. Nach Abschluss der anschliessenden detaillierten Vorprüfung konnten alle Projekte der Jury zur Beurteilung vorgelegt werden. An zwei Jurierungstagen wurden alle eingereichten Projekte nach den im Programm definierten Kriterien in vier Beurteilungsrundgängen verglichen und bewertet. Als Resultat hat die Jury das Projekt ‚Propeller‘ von Sollberger Bögli Architekten AG, Biel, und Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG, Bern, als Sieger ausgemacht und somit zur Weiterbearbeitung empfohlen. Mit RRB Nr. 738/2022 hat der Regierungsrat diesem Antrag zugestimmt und die Auftragsvergabe an das siegreiche Planungsteam verfügt. Dagegen sind keine Beschwerden eingegangen.

5.4 Weitere Projektbearbeitung

Nach erfolgter Auftragsvergabe startete das Hochbauamt umgehend die Vorprojektplanung mit den beauftragten Architekten. Als Erstes wurden alle Nutzer eingeladen, das ausgewählte Projekt auf ihren Bereich bezogen zu überprüfen und Optimierungsvorschläge einzubringen, ohne dabei die konsolidierte Bestellung als Grundlage des Verfahrens auszuweiten. Diese wurden von den Planern gesammelt und vom Hochbauamt kritisch durchleuchtet. Auf dieser Basis erfolgte die Überarbeitung des Wettbewerbsprojekts, welche die funktionale Erfüllung der gestellten Anforderungen an das Gebäude sicherstellte. Mit den beigezogenen Fachplanern wurde das Gebäudekonzept weiter vertieft, um sämtliche kostenrelevanten Aspekte des Projekts frühzeitig abschätzen zu können. Abschliessend hat das beigezogene Baumanagement zum überarbeiteten Projekt eine detaillierte Kostenschätzung erstellt, welche Grundlage der vorliegenden Ausgabenbewilligung ist.

6. Projektbeschreibung

Bei dem als Holzbau geplanten Gebäude sind die Erd- und die Obergeschosse in einem Holzbetonverbundsystem konzipiert. Nur die aussteifenden Erschliessungskerne sowie der Sockelbau mit den Untergeschossen werden als Stahlbetonkonstruktion ausgeführt. Für ein angenehmes Innenklima werden die Deckenplatten in Hybridbauweise mit Holz-Stahlbeton-Verbund-Konstruktion vorgesehen. Die nachhaltige Bauweise mit dem nachwachsendem Rohstoff Holz wird auch in der Fassadengestaltung sichtbar sein.

6.1 Raum- und Flächenprogramm

Das vorliegende Projekt umfasst auf Basis der umfangreichen Bedarfs- und Belegungsanalysen nunmehr folgendes Raum- und Flächenprogramm:

6.1.1 Nutzerspiegel

Organisation	Lage	Amt/Einheit	Mitarbeitende	Geschossfläche
Verwaltung	4./3. OG	Finanzdepartement	220	26 678 m ²
	2. OG	Volkswirtschaftsdepartement	92	
	1. OG	Baudepartement	65	
	EG/1. OG	Amt für Kindes- und Erwachsenenschutz sowie Amtsbeistandschaft Innerschwyz	47	
	EG/1. OG	Hauptposten Kantonspolizei Schwyz	45	
	EG/1. UG	Kantine und zentrale Produktionsküche	6	

	EG-2. OG	Gemeinsame Einsatzleitzentrale der Kantonspolizei Schwyz und der Zuger Polizei (24/7-Betrieb, ereignisbezogen)	25 teilweise extern	1 353 m ²
Externe Nutzer	1./2. UG	Stützpunktfeuerwehr Schwyz	extern	2 049 m ²
	1./2. UG	Rettungsdienst Schwyz	extern	1 321 m ²
Total			ca. 500	31 401 m²
	Bestand	Amt für Militär, Feuer- und Zivilschutz	50	

Die aufgeführte Anzahl an Arbeitsplätzen entspricht in etwa jener, wie sie die betroffenen Ämter an den verschiedenen Örtlichkeiten aktuell aufweisen. Insoweit sind damit (bewusst) keine Reserven für die Zukunft eingeplant. Solche ergeben sich aber dennoch daraus, dass bereits heute, voraussichtlich aber noch verstärkt in der zukünftigen Arbeitswelt neue und flexiblere (hybride) Formen wie insbesondere Homeoffice praktiziert werden (siehe dazu auch vorne Ziff. 3.8). Damit bedarf es eben nicht mehr zwingend und durchgängig für jeden Mitarbeitenden eines Arbeitsplatzes vor Ort. Mit dem geplanten Raumprogramm und -konzept kann auf solche Veränderungen entsprechend reagiert werden.

6.1.2 Parkplätze

Aktuell sind in den Tiefgaragen des Gebäudes und auf den Aussenabstellflächen des Kaltbach-Areals etwa 480 Parkplätze vorgesehen, wovon 45 Parkplätze für Dienst- und Flottenfahrzeuge sowie rund 85 Parkplätze in einer einfacheren baulichen Ausführung für die Angehörigen der Stützpunktfeuerwehr und des Rettungsdienstes beim Einrücken zu Grosseinsätzen sowie für den Kursbetrieb des Zivilschutzes reserviert sind.

Die restlichen Parkplätze sind für Mitarbeiter und Besucher reserviert, wobei in Erinnerung zu rufen ist, dass sich aufgrund der zahlreichen Teilzeitanstellungen sowie der vermehrten Nutzung von Homeoffice die Beanspruchung der Parkplätze zeitlich verteilt (siehe dazu auch Ziff. 6.7.3).

6.2 Bebauungskonzept Gesamtareal

Das Areal Kaltbach wird im Süden von der Umfahrungsstrasse H8 und im Norden vom Hauptgebäude des Amtes für Militär, Feuer- und Zivilschutz (AMFZ) eingegrenzt. Dieses historisch und ortsbaulich wertvolle Gebäude der ehemaligen Besserungsanstalt tritt aufgrund der Hanglage als imposantes Gebäude in Erscheinung und unterstreicht so den Stellenwert der ursprünglichen Nutzung. Einzig gewisse Anbauten schmälern die Qualität der winkelförmigen Anlage mit überhöhtem, turmartigem Eckbau. Diese sollen im Zuge des Neubaus abgerissen werden.

Der Neubau des Verwaltungs- und Sicherheitszentrums Kaltbach soll zusammen mit dem Hauptgebäude des AMFZ und dem kantonalen Verkehrsamt ein stimmiges Gesamtensemble bilden. Die bestehenden Bauten treten nicht als Solitäre in Erscheinung, sondern gestalten mittels Gebäudeversatz (Verkehrsamt) oder L-förmiger Grundrissfigur (AMFZ) differenzierte Aussenräume. Das neue Verwaltungs- und Sicherheitszentrum übernimmt diese Strategie. Indem die Seitenflügel in die Landschaft herausragen, erscheint das Volumen kleiner. Zudem integriert sich die gegliederte Form gut in das schräg abfallende Gelände.

Die kreuzförmige, in die Landschaft ausstrahlende Gebäudefigur bricht deren Masse und formuliert vier gefasste Aussenbereiche. Es sind dies im Nordosten der Eingangsbereich für die Verwaltung und die Besucher, im Südosten der Eingangsbereich der Polizei und der KESI, im Südwesten der Vorplatz der Feuerwehr und im Nordwesten der Vorplatz für den Rettungsdienst. Die einzelnen Gebäudeflügel des Neubaus übernehmen die Gebäudeabmessungen der bestehenden Bauten. So entsteht trotz des grösseren Bauvolumens des Neubaus ein stimmiges Nebeneinander von Alt und Neu, bei dem kein Bereich hervorgehoben wird und kein hierarchischer Aufbau bestimmt ist.

6.3 Baubeschrieb

6.3.1 Empfang

Über einen grosszügigen Windfang gelangt der Besucher direkt in die Eingangshalle mit der zentralen Empfangsanlage. Das offene, über fünf Geschosse reichende, natürlich belichtete Atrium vermittelt eine Offenheit und ist das kommunikative Zentrum sowie der Dreh- und Angelpunkt des Neubaus und erleichtert die Orientierung.

Direkt angrenzend befinden sich die Cafeteria und der Sitzungszimmerpool, wodurch Synergien maximal ausgeschöpft werden können. Über den Eingangsbereich, eine grosszügige Treppenanlage und ein mittels Oberlichter natürlich belichtetes Foyer wird auch der ein Geschoss tiefer liegende Mehrzwecksaal erreicht. Er bietet Platz für bis zu 300 Personen und kann mittels einer Fall- und Schiebewand in zwei Räume unterteilt werden. Obwohl der Mehrzwecksaal im 1. Untergeschoss liegt, erhält er dank der großzügigen Verglasung der Erdgeschossfassade reichlich Tageslicht.

6.3.2 Verwaltungsgeschosse

Die kreuzförmige Grundrissfigur der Verwaltung ermöglicht eine übersichtliche und effiziente Nutzungsverteilung mit kurzen Wegen. Die Nutzungen sind zwiebelförmig um das Atrium gruppiert. Die geschossweise angeordneten, zweiseitig zugänglichen Sitzungszimmer sowie die Erschliessungskerne bilden den inneren, halböffentlichen Ring. Im rückwärtigen Bereich befinden sich jeweils die Arbeitszonen. Diese durchgehenden Büroflächen können flexibel möbliert (Multi Space) und bei Bedarf unterteilt werden. Die Resilienz dieses Layouts hat sich in der Erarbeitung des Vorprojektes ausserordentlich bewährt. Die Wünsche und Anforderungen der einzelnen Nutzer konnten jeweils erfüllt werden, ohne dass dafür das ursprüngliche Konzept angepasst werden musste.

Es ist vorgesehen, einen möglichst grossen Teil der bereits heute vorhandenen Möbel (Bürotische, -stühle, -korpusse und Stehleuchten) für die Ausstattung der neuen Büroflächen zu übernehmen, um die entsprechenden Kosten tiefer zu halten und im Sinn der Nachhaltigkeit Möbel, die noch in gutem Zustand sind, weiterzuverwenden.

6.3.3 Sitzungszimmerpool und Mehrzwecksaal

Der Sitzungszimmerpool im Erdgeschoss besteht aus zehn Sitzungszimmern unterschiedlicher Grösse und ist in erster Linie für Besprechungen mit externen Besuchern vorgesehen. Diese werden über die Eingangshalle und einen gemeinsamen Gang erschlossen. Die Räume sind an der Nord- und Südfassade des Westflügels angeordnet und bieten eine grosszügige Aussicht auf die Umgebung.

In den Obergeschossen sind die, primär verwaltungsinternen Zwecken dienenden Sitzungszimmer um das mittige, mehrgeschossige Atrium angeordnet und bilden den Übergangsbereich zwischen dem öffentlichen Raum und der Bürozone. Diese Sitzungszimmer sind sowohl von den Büros als

auch vom Atrium aus zugänglich und können bei Bedarf damit auch für Besprechungen zwischen den Mitarbeitern des VSZK und externen Besuchern genutzt werden.

Ergänzt werden die Sitzungszimmer durch den bereits angesprochenen Mehrzwecksaal für bis zu 300 Personen. Dieser stellt insbesondere den Ersatz für den bisherigen Sitzungssaal im benachbarten AMFZ mit einem Fassungsvermögen von ebenfalls rund 300 Personen dar, der baulich und unterhaltstechnisch in einem sehr schlechten Zustand ist und deshalb abgebrochen werden muss. So wird der neue zentrale, in zwei Räume unterteilbare Mehrzwecksaal in einer Hauptnutzung dem Kursbetrieb des AMFZ für den Zivilschutz und aus dem Bereich Militär dienen, wofür mit einer entsprechenden Belegung an rund 160-180 Tagen im Jahr gerechnet wird. Daneben stehen diese Säle aber auch für weitere verwaltungsinterne Zwecke zur Verfügung.

6.3.4 Kantine

Das Erdgeschoss des Nordflügels ist dem Kantinenbetrieb gewidmet. Der Speisesaal beinhaltet rund 100 Plätze für die Mitarbeitenden, 80 weitere Plätze befinden sich auf der Aussenterrasse. Daneben wird auch eine Infrastruktur für die Selbstverpflegung der Mitarbeitenden angeboten. Im Innenraum schafft eine offen gestaltete Ausgabzone eine grosszügige Aussicht auf den westlich gelegenen Talkessel sowie den Blick auf den Vorplatz im Osten. Vom Speisesaal aus besteht ein direkter Zugang auf die Terrassen im Westen und im Norden. Angrenzend zur Eingangshalle und zum Windfang ist ein Aufenthaltsbereich eingerichtet, welcher als Wartezone für die Sitzungszimmer und Säle genutzt wird oder als Ort für informelle Meetings dient.

6.3.5 Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde Innerschwyz (KESI)

Die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde Innerschwyz (KESI) ist aufgeteilt in die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) und die Amtsbeistandschaft. Die Amtsbeistandschaft mit häufigem Kundenverkehr bildet eine eigenständige Einheit im Erdgeschoss. Sie wird über einen separaten Zugang auf der Südostseite des Gebäudes erschlossen und verfügt über einen eigenen Empfang mit Besprechungszimmer sowie abgetrennten Büroräumlichkeiten. Die KESB befindet sich im 1. Obergeschosse des Ostflügels und ist über das östliche Treppenhaus mit der Amtsbeistandschaft verbunden. Die Räumlichkeiten der KESB sind ebenfalls von der restlichen Verwaltung getrennt und abweichend vom übrigen Konzept aufgabenspezifisch in geschlossene Büros unterteilt.

6.3.6 Hauptposten sowie Einsatzleitzentrale der Kantonspolizei Schwyz und der Zuger Polizei

Die Räumlichkeiten der Polizei befinden sich im Südflügel des VSZK. Sie verfügen über eigene Zugänge und ein separates Treppenhaus. Während das Erdgeschoss mit den öffentlichen Nutzungen des Hauptpostens belegt ist, sind im 1. Obergeschoss die entsprechenden Büros untergebracht. Im 2. Obergeschoss befindet sich der Bereich der Einsatzleitzentrale. Dieser besteht aus mehreren zugangsgesicherten Räumen sowie einem grossen, zweigeschossigen Raum für die eigentliche Einsatzleitzentrale. Im 3. Obergeschoss befinden sich die Büros und Pausenräume der Einsatzleitzentrale sowie eine Verbindung mit dem Atrium des Verwaltungstrakts. Diese Verbindung ermöglicht es der Polizei, bei Bedarf externe Besucher in den Polizeiflügel sowie die Einsatzzentrale zu führen.

Der neue Hauptposten der Kantonspolizei Schwyz löst den bisherigen an der Bahnhofstrasse 7 unterhalb des Polizeigebäudes ab. Dieses räumlich ungenügende und in relativ einfacher Beton-

element-Konstruktion ausgeführte Gebäude würde mittelfristig ebenfalls einen erheblichen Sanierungsbedarf nach sich ziehen und ist darüber hinaus für die heutigen Bedürfnisse nur mehr beschränkt geeignet. Der Kaltbach erweist sich aufgrund seiner optimalen Anbindung an das Strassennetz auch für den Hauptposten als äusserst geeignet und ermöglicht zahlreiche Synergien insbesondere auch zu den weiteren dort angesiedelten Sicherheitsorganisationen. Erörterungen zur neuen, zusammen mit der Zuger Polizei betriebenen Einsatzleitzentrale finden sich unter Ziffer 4.2 hiervor.

6.3.7 Feuerwehr und Rettung

Die Räumlichkeiten der Stützpunktfeuerwehr und des Rettungsdienstes Schwyz bilden eigenständige Einheiten, die unabhängig vom restlichen Gebäude erschlossen und betrieben werden können. Sie bestehen aus Fahrzeughallen und Diensträumen und befinden sich in den nach Osten hin offenen Untergeschossen. Die Fahrzeughallen werden über grosse Vorplätze erschlossen, die ein unteres Erdgeschoss bilden. Die zweigeschossigen Hallen werden vorne durch breite Tore und hinten durch eine Galerie begrenzt. Die Galerie bietet Zugang zu den auf zwei Geschosse verteilten Diensträumen, die teilweise durch Lichthöfe natürlich belichtet werden. Insgesamt bietet das neue Stützpunktfeuerwehrlokal (Einstell-)Platz für 15 Fahrzeuge, die Räumlichkeiten des Rettungsdienstes/Notarztes/Meditrans für 8 Fahrzeuge. Weitere Ausführungen dazu finden sich unter Ziffer 4.3 f. hiervor.

6.4 Konstruktion und Materialisierung

6.4.1 Tragkonstruktion

Während für die Untergeschosse, das Atrium und die Treppenkerne eine Stahlbetonkonstruktion vorgesehen ist, wird die Tragstruktur der Obergeschosse in einem Holzbetonverbundsystem gebaut. Das Gebäuderaster sieht wirtschaftliche Spannweiten von 4.20 m und 6.30 m für die Holzbetonverbundkonstruktion und 8.40 m für die Stahlbetonkonstruktion vor. Die grossen Spannweiten des Mehrzwecksaals und der Einsatzleitzentrale werden durch spezifische Abfangkonstruktionen aus Stahl getragen.

6.4.2 Fassaden

Das Erscheinungsbild der Fassaden wird durch die vollen Holzbrüstungen und die hohen Bandfenster geprägt. Die Brüstungen werden in Leichtbau mit einer äusseren Holzverkleidung und einer ausgedämmten Holzständerkonstruktion ausgeführt. Eine auskragende Fassadenkonstruktion ermöglicht die Integration von äusseren Beschattungselementen und Photovoltaikpanels. Die Fenster bestehen aus Holzmetallrahmen bzw. Pfosten-Riegel-Systemen mit dreifachen Isolierverglasungen. Die Fassaden der Untergeschosse weisen eine Sichtbetonstruktur auf, in die Tore eingebaut sind. Von der von der Projektverfasserin ursprünglich angedachten Fassadenbepflanzung wird aus Kosten- und Unterhaltsgründen sowie zugunsten der Erhöhung der Eigenstromproduktion (mehr Photovoltaikmodule) abgesehen.

6.4.3 Materialisierung der Obergeschosse

Es wird eine zweckmässige, einfache Materialisierung angestrebt. Die elegante Tragstruktur aus Holz und Beton bleibt in den Innenräumen weitgehend sichtbar. Die Betonwände der aussteifenden Treppenkerne bleiben roh, die Trennwände sind in Leichtbauweise oder aus Glas gehalten. Zwischen den Holzrippen der Decken werden bei Bedarf Akustikpaneele angebracht. In den Büros ist ein mit Teppich belegter Hohlraumboden zur Unterbringung der Gebäudetechnik vorgesehen.

Während für die Böden der öffentlich zugänglichen Bereiche ein geschliffener Zementüberzug bzw. Terrazzo geplant ist, sind in den Sitzungszimmern Parkettbeläge vorgesehen.

6.4.4 Materialisierung der Untergeschosse

Aufgrund der Nutzung bleibt der robuste Rohbau aus Beton und Mauerwerk in den Fahrzeughallen, in den Lager- sowie in den Garderobenräumen sichtbar. Die gebäudetechnischen Installationen werden ebenfalls möglichst offen und zugänglich an der Decke geführt. Die Materialisierung des Gastrobereichs besteht aus Fliesenbelägen und abgehängten Lüftungsdecken, um den hygienischen Anforderungen zu entsprechen. Der Innenraum des Mehrzwecksaals und dessen Foyer ist etwas aufwendiger gestaltet; die Bodenbeläge bestehen aus Parkett bzw. Terrazzo und an den Wänden ist eine schallabsorbierende Holzbekleidung vorgesehen.

6.5 Gebäudetechnik: Heizung, Kühlung, Lüftung, Elektro und Eigenstromerzeugung

Das Heizungs-, Lüftungs- und Kühlungskonzept basiert auf einem Low-Tech-Ansatz. Die Wärmeabgabe funktioniert über in der Brüstung integrierte Heizkörper. Die Raumtemperaturregelung wird von Thermostatventilen (Behörden-Modell) mit Fernfühler sichergestellt. Die Belüftung erfolgt über Quellaftauslässe, welche getrennt von den Heizkörpern im Bodenbereich der Brüstung angeordnet sind. Pro «Propeller-Arm» und Geschoss ist ein Volumenstromregler vorgesehen, über welchen die Luftmenge angepasst werden kann (100 % / 50 % / 0 %). Die Abluft wird zentral an den Decken über Gitter gefasst. Die Temperierung im Sommer erfolgt über eine in der Decke integrierte Bauteilaktivierung. Dank den Raumtemperatur nahen Systemtemperaturen und dem Selbstregeleffekt kann auf eine aktive Regulierung verzichtet werden. Es ist vorgesehen, die erforderliche Kühlenergie für die Bauteilaktivierung direkt aus den Erdsonden zu beziehen und diese damit für den Winter wieder zu regenerieren. Die Bauteilaktivierung sorgt für einen Energieausgleich zwischen wärmeren und kälteren Bereichen. Dank dem 24 h/365 Tag Betrieb stellt sich eine konstante Temperatur im Gebäude ein.

Konzept Heizung/Kälte:

Die Wärmeerzeugung erfolgt über zwei Anlagen. Zur Grundlastabdeckung dient eine kombinierte Wärmepumpe/Kältemaschine, welche Gebäudeabwärme und Erdsonden als Energiequelle verwendet. Die Spitzenlastabdeckung wird über einen Fernwärmeanschluss gewährleistet. Die Wärmeabgabe erfolgt primär über Radiatoren. Zusätzlich sind Heiz-Kühldecken und eine kombinierte Fussbodenheizung/-kühlung vorgesehen. Die Kälteabgabe in den Technikräumen erfolgt über Umluftkühlgeräte.

Zusätzlich ist eine Eisspeicheranlage vorgesehen. Diese dient nebst der Spitzenlastdeckung und der Redundanz auch für die Speicherung von überschüssigem Solarstrom. So können z. B. am Wochenende, wenn der Betrieb im VSZK stark reduziert ist, die Eisspeicher mit den durch Solarstrom gespeisten Kältemaschinen geladen werden. Unter der Woche, wenn der Solarstrom direkt für den Verwaltungsbetrieb genutzt wird (Computer, Licht usw.), steht somit trotzdem Kälte zur Verfügung, welche «gratis» mit Solarstrom erzeugt wurde.

Konzept Lüftung:

Die lufttechnische Versorgung erfolgt über mehrere Lüftungsgeräte. Die Räume gleicher Nutzung und Raumkonditionen (Verwaltung, Polizei, Feuerwehr/Rettungsdienst und Gastro) bilden je eine Nutzungseinheit.

Die Lüftungsgeräte werden an drei Standorten von Technikzentralen untergebracht. Diese befinden sich im 3. Untergeschoss, im 1. Untergeschoss und auf dem Flachdach. Die Lüftungsgeräte auf dem Dach werden wetter- und windsicher ausgeführt.

Konzept Elektro:

Die Haupterschliessungsebene für Kommunikations- und Stromanschlüsse der Büroflächen bildet der Doppelboden. Dieser bietet die notwendige Flexibilität, um die sich verändernden Bedürfnisse der Zukunft abzudecken. Um eine möglichst energieeffiziente Beleuchtung der Flächen gewährleisten zu können, werden wo immer möglich und sinnvoll Bewegungs- und Präsenzmelder eingesetzt.

Eigenstromproduktion:

Auf dem Flachdach des Gebäudes sowie teilweise an den Fassaden wird eine grossflächige Photovoltaikanlage mit einer Leistung von insgesamt rund 655 kWp und einem möglichen Jahresertrag von 476 MWh installiert.

6.6 Landschaftsarchitektur

6.6.1 Gebäudesetzung und landschaftliche Einbindung

Das Gebäudekreuz verwebt sich mit der stetig von Nordost nach Südwest geneigten Topografie. Jedes Vorland erhält damit eine eigene Höhe und eine spezifische Freiraumnutzung. Eine Baumreihe entlang des Rotacherwegs, eine Streuobstwiese auf der AMFZ-Terrasse zusammen mit den Wildhecken und heimischen Baumgruppen greifen die bekannte Landschaftselemente auf und betten das neue Gebäude ein. Heimische gemischte Gehölzsäume umgeben das Grundstück auf der Nord- und Ostseite. Die Gebäudeform generiert klar die den jeweiligen Gebäudenutzungen zugewiesenen Aussenräume. Es sind dies der Zugangsplatz auf der Nordostseite vor dem Haupteingang des Verwaltungstrakts, auf der Südostseite der Vorplatz der Polizei, auf der Nordwestseite der Vorplatz des Rettungsdienstes und auf der Südwestseite der Vorplatz der Feuerwehr.

6.6.2 Materialisierung und Regenwassermanagement

Der Aufenthaltsbereich vor dem Haupteingang unterscheidet sich durch einen aufgehellten geschliffenen Asphalt von den restlichen klassisch asphaltierten Strassenflächen. Alle Parkplätze sind begrünt und wasserdurchlässig. Sitzmauern und Brunnen sind aus grobstrukturiertem Beton gefertigt. Die Bushaltestelle, die Vorplätze der Feuerwehr und des Rettungsdienstes sowie die Helikopterlandeplätze sind aus Ortbeton gefertigt. Verschiedene Aufenthaltsflächen sind chaussiert. Durch ober- wie auch unterirdische Retentionselemente wird anfallendes Regenwasser zurückgehalten und versickert. Grundsätzlich werden ausschliesslich standorttypische, heimische Pflanzen verwendet. Naturnahe Wiesenstrukturen helfen weiter mit, die Biodiversität zu fördern.

6.7 Verkehrserschliessung

6.7.1 Grundkonzept Arealerschliessung

Die Verkehrserschliessung des Areals erfolgt weiterhin über die bestehende Schlagstrasse. Der gesamte Verkehr (MIV, ÖV, Fuss- und Veloverkehr) hat von der Schlagstrasse her Zugang zum Areal. Für den Fuss- und Veloverkehr besteht auch eine Anbindung im Westen, wo die Umfahrungsstrasse H8 durch die bestehende Unterführung gequert werden kann. Sodann steht für alle Verkehrsteilnehmer eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen zur Verfügung. Parkmöglichkeiten sind sowohl im Aussenbereich als auch in den unterirdischen Parkgeschossen vorhanden. Es werden alle Anforderungen für hindernisfreie Zugänge erfüllt. Die geplanten Rampen sind gut befahrbar und die Ein- und Ausfahrt in die Parkfelder unkompliziert. Westlich des bestehenden AMFZ-Gebäudes ergänzt ein Parkplatz die Abstellplätze im Osten an der Schlagstrasse. Eine Fläche für die

Parkierung der Einsatzkräfte der Feuerwehr bei Grosseinsätzen und zwei Helikopterlandeplätze grenzen an den Parkplatz im Westen.

Nebst der Erschliessung ab der Schlagstrasse für alle Verkehrsteilnehmer besteht eine zusätzliche Arealerschliessung für die Blaulicht- bzw. Einsatzfahrzeuge über die Umfahrungsstrasse H8 (redundante Erschliessung für Blaulichtorganisationen). Im Weiteren wurden bei der Planung auch alle Anforderungen hinsichtlich der Anlieferungen und Abholungen berücksichtigt.

Die bestehenden Bushaltestellen der Buslinie 507 (Schwyz – Sattel) an der Schlagstrasse bleiben erhalten. Zusätzlich wird eine neue Haltestelle direkt vor dem Hauptzugang des VSZ errichtet, welche von der über den Seewenmarkt hinaus verlängerten Buslinie 508 bedient werden soll. Dies wird die Erreichbarkeit des Kaltbach mit dem ÖV weiter verbessern.

Auch die Zugänglichkeit des Areals für den Fuss- und Veloverkehr wird optimiert. Die entsprechenden Massnahmen werden unter Ziffer 6.7.5 hiernach weiter beschrieben.

6.7.2 Konzept Strassenerschliessung

Im Auftrag des kantonalen Tiefbauamtes wurde die künftige Verkehrserschliessung im Rahmen einer Verkehrsstudie durch einen Verkehrsplaner konzipiert. Dazu wurden sowohl die bestehenden als auch die in Zukunft zu erwartenden Verkehrsfrequenzen detailliert aufgenommen und analysiert. Dieser Abklärungsbedarf wurde nicht nur durch das vorliegende Neubauprojekt ausgelöst, sondern bestand bereits seit längerem auch wegen der unbefriedigenden verkehrlichen Situation bei der Ein-/Ausfahrt des Verkehrsamts und bis zu einem gewissen Grad auch bei der Verzweigung H8/Schlagstrasse.

Die Verkehrserzeugung des geplanten VSZK wurde anhand der Projektkennwerte abgeschätzt und auf das umliegende Strassennetz verteilt. Für die Richtungsverteilung wird von den derzeitigen Zahlen an der bestehenden Einmündung ausgegangen. Demgemäss entfällt der grösste Teil der Zu- und Wegfahrten in der Abendspitze auf die Richtung Seewen / Schwyz.

Gestützt darauf wurden für den Knoten Schlagstrasse (heutige Ein- und Ausfahrt AMFZ sowie Ausfahrt Verkehrsamt) in einem ersten Schritt nebst der bestehenden Vortrittsregelung die Knotenformen Lichtsignalanlage (LSA) und Kreisel, welche grundsätzlich in Frage kommen, grob untersucht. Hierbei wurden auch die geometrischen Anforderungen respektive der Platzbedarf und die topografischen Randbedingungen berücksichtigt. Die Leistungsfähigkeit im Prognosezustand 2035 wurde für den bestehenden Knoten sowie mit einer LSA und einem Kreisel überprüft. Sodann wurde auch der Knoten Schlagstrasse/H8 in die Untersuchung einbezogen, zumal es dort wie bereits angetönt aufgrund des ungenügenden Abflusses des Linkseinmünders in Richtung Seewen schon heute zu Überlastungssituationen kommt. Hier wurden nebst dem bestehenden Knoten die Erweiterung mit einer separaten Linkseinmündespur von Schwyz in Richtung Seewen sowie eine Lichtsignalanlage untersucht. Ein Kreisel erwies sich an dieser Stelle mit Blick auf die Verkehrsführung und -qualität auf der H8 hingegen als ungeeignete Lösung.

Die Verkehrsflusssimulationen zeigten, dass für die Ein-/Ausfahrt auf das Kaltbachareal ab der H8 mit der gegenüberliegenden Ausfahrt aus dem Verkehrsamt unter Einbezug aller betrachteten Aspekte einzig eine LSA zielführend ist. Unabhängig davon muss auch die heutige Zufahrt auf das Areal angepasst werden.

Bei der Verzweigung Schlagstrasse/H8 bestätigte sich, dass der bestehende Knoten bereits heute an seine Grenzen stösst. Mit einer separaten Linkseinmündespur von Schwyz in Richtung Seewen in Kombination mit einer (auch situativ einsetzbaren) Lichtsignalanlage kann eine ausreichende

respektive zufriedenstellende Verkehrsqualitätsstufe erreicht werden. Die Ergänzung dieses Knotenpunkts mit einer LSA bietet zudem weitere Vorteile (Verkehrssicherheit, Busbevorzugung, Steuerungsmöglichkeiten generell und für Blaulichtfahrten, etc.). Schliesslich wird für die Blaulichtorganisationen eine direkte Ein-/Ausfahrt ab der H8 (Umfahrungsstrasse) auf das Areal realisiert.

Der Bedarf für die Verbesserung bzw. Umgestaltung der beiden erwähnten Verkehrsknoten mittels LSA besteht wie bereits angesprochen bis zu einem gewissen Grad bereits heute, wird durch das vorliegende Projekt indes weiter akzentuiert. Demzufolge werden die (arealexternen) Kosten für die direkte Ein-/Ausfahrt ab der H8 für die Blaulichtorganisationen vollumfänglich und jene für die beiden LSA beim Knoten H8/VSZK/Verkehrsamt sowie bei der Verzweigung H8/Schlagstrasse anteilmässig dem vorliegenden Projekt zugerechnet. Insgesamt werden in der Ausgabenbewilligung hierfür somit zusätzliche Fr. 700 000.-- berücksichtigt.

6.7.3 Parkierung

Die Anzahl umzusetzender Parkplätze wurde auf Basis der für den Neubau vorgesehenen Nutzungen anhand der VSS-Norm ermittelt und ist unter Ziffer 6.1.2 dargestellt. Die definitive Bemessung der Anzahl Parkplätze wird gestützt auf ein Mobilitätskonzept erfolgen, mit welchem Begleitmassnahmen eruiert werden, die eine Reduktion des motorisierten Individualverkehrs und einer Verlagerung hin zum öffentlichen Verkehr und zum Langsamverkehr zum Ziel haben. Nebst allgemeinen Besucher- und Umschlagsparkplätzen werden die Mitarbeiterparkplätze anhand des Parkplatzkonzepts der kantonalen Verwaltung zugeteilt. Nach diesem wird der Anspruch auf einen Mitarbeiterparkplatz in Abhängigkeit von der Distanz zum Wohnort, den jeweiligen Arbeitszeiten und den Bedürfnissen der konkreten Anstellung beurteilt.

6.7.4 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Der Standort Kaltbach ist bereits heute mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Buslinie 507 Schwyz Zentrum – Sattel – Biberbrugg/Chaltenboden bedient die Haltestelle Verkehrsamt im Halbstundentakt und ermöglicht im Busknoten Schwyz Zentrum regionale Anschlussverbindungen zu den umliegenden Ortschaften des Talkessels.

Um sicherzustellen, dass die rund 500 Arbeitsplätze am neuen Verwaltungsstandort Kaltbach zukünftig auch direkt an das Bahnnetz angebunden sind, wird die Buslinie 508, welche von Gersau über Brunnen, Schwyz Zentrum und Schwyz SBB zum Seewenmarkt führt, bis zum neuen Standort Kaltbach verlängert. Diese Erweiterung ermöglicht den Mitarbeitenden und Besuchern des VSZK eine direkte Anbindung an den Bahnhof Schwyz SBB.

6.7.5 Langsamverkehr

Das Kaltbach-Areal ist über die Schlagstrasse (Fussgänger und Velofahrer) bzw. die H8 (Velofahrer), beides kantonale Hauptstrassen, bereits heute gut mit dem Langsamverkehr erreichbar. Der weiteren Aufwertung der Zugänglichkeit des Kaltbach-Areals für Velofahrer und Fussgänger wird für die Zukunft dennoch Beachtung geschenkt, wobei das Hauptaugenmerk auf die Verbindungen vom und zum Zentrum von Schwyz sowie Bahnhof Schwyz gerichtet wird.

In Zusammenarbeit mit einem Verkehrsplaner wurden auf Basis des zu erwartenden Einzugsgebiets sowie der bereits vorhandenen Infrastruktur für den Langsamverkehr konkrete Verbesserungsmassnahmen erarbeitet. Dabei werden Erschliessungsmöglichkeiten bevorzugt, die nicht im Mischverkehr (Auto und Langsamverkehr auf gleicher Strasse) liegen und bereits bestehende

Rad- und Fusswege aufwerten oder miteinander verbinden. Die Planung wurde zweistufig angelegt, in der zwischen notwendigen bzw. kurzfristig an verschiedenen Stellen zu realisierenden sowie nicht dringlichen, langfristigen Massnahmen unterschieden wurde. Gestützt darauf kann neben kurzfristigen Verbesserungen an bestehenden Knotenpunkten des heutigen Velonetzes als mittel- und längerfristige Massnahme eine neue Veloverbindung vom Bahnhof Seewen zum Verwaltungs- und Sicherheitszentrum Kaltbach geprüft werden. Diese führte über den bestehenden Hasliweg, welcher heute ausschliesslich landwirtschaftlich genutzt wird und neu zu einer Langsamverkehrserschliessung umgestaltet werden müsste. Mit einem anschliessenden, neu zu erstellenden Parallelweg zur H8 könnte die Verbindung zum Kaltbach vervollständigt werden.

6.7.6 Helikopterlandeplätze für die Sicherheitsorganisationen

Die heute auf dem Areal schon bestehenden Helikopterlandeplätze werden aufgrund der erforderlichen Notfall-Parkierungsflächen für die Feuerwehr und Rettung nach Norden verschoben. Die Rahmenbedingungen für den An- und Abflug bleiben unverändert und haben keine weiteren Investitionen zur Folge.

6.8 Energiestandard/Nachhaltigkeit

Minergie:

Der Neubau wird den Standard 'Minergie' vollumfänglich einhalten können. Der anspruchsvolle Standard 'Minergie-A' kann für die Büroflächen der Verwaltung sowie die Kantine ebenfalls eingehalten werden. Technisch anspruchsvolle Spezialnutzungen wie Einsatzleitzentrale, Produktionsküche und Kantine, Hauptposten der Polizei, Feuerwehr und Rettung sind davon jedoch ausgenommen. Zudem ist aufgrund des begrenzten Platzes auf dem Grundstück eine Vollabdeckung mit vor Ort produziertem Photovoltaik-Strom baulich nicht realisierbar.

Unabhängig davon ist die Erstellung weiterer grossflächiger PV-Anlagen auf weiteren kantonalen Bestandsgebäuden in Planung.

Energiestandard SNBS:

Das neue kantonale Leitbild Nachhaltiges Bauen, welches der Kantonsrat am 20. September 2023 zustimmend zur Kenntnis genommen hat, lehnt sich an den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) an. Als Folge der Grösse, der vielschichtigen Zusammensetzung sowie der Komplexität des neuen Verwaltungs- und Sicherheitszentrums Kaltbach und seiner Aussenräume erweist sich der gesamtheitlich angelegte SNBS-Standard auch vorliegend als sachgerecht, zielführend und nachhaltig.

Mit einer guten Dämmung und Luftdichtheit der Hülle zusammen sowie der Photovoltaikanlage, der Wärmeerzeugung über Erdsonden Wärmepumpen, der bedarfsgesteuerten kontrollierten Lüftung, optimierter Beleuchtung, einem guten sommerlichen Wärmeschutz, der Verwendung von nachhaltigen Baumaterialien und kompensierenden Massnahmen in der Umgebungsgestaltung kann der SNBS-Goldstandard erreicht werden.

Graue Energie und Materialisierung:

Um die graue Energie im Massivbau zu minimieren, wird, wo immer möglich, Recyclingbeton verwendet. Die Holzbetonverbundbauweise der Obergeschosse sowie die geringen Spannweiten mit direkter Lastabtragung beeinflussen den Anteil graue Energie positiv.

Die Tragstruktur zeichnet sich durch ein regelmässiges Stützenraster und ein Fassadenraster aus, das klein genug ist, um eine hohe Flexibilität zu bieten und Anpassungen der Raumaufteilung an die wechselnden Bedürfnisse der Nutzer zu ermöglichen.

Es wird eine konsequente Systemtrennung angestrebt, welche den Austausch und die Rückbaubarkeit sowie die Wiederverwendung von Komponenten ermöglicht. Die vertikale technische Erschliessung der Stockwerke erfolgt über jeweils einen zentralen Schacht in den vier Gebäudeflügel. Die horizontalen Haustechnikkomponenten wie Lüftungsleitungen und Wärmeverteilung werden getrennt von der Tragstruktur im Doppelboden und an der Decke geführt. Sie sind gut zugänglich und auswechselbar sowie teilweise auch sichtbar.

Tageslicht:

Die Büroräume erreichen durch eine optimierte Fensteranordnung, eine ideale Raumtiefe (8 m) und dank Lichthöfen auch in den Untergeschossen einen hohen Tageslichtanteil. Im Zentrum des Gebäudes befindet sich ein gebäudehohes, freies Atrium mit Oberlicht, das Tageslicht bis in die Eingangshalle im Erdgeschoss bringt. Räume ohne Tageslicht weisen nur eine temporäre Nutzung auf.

Raumklima/Sommerlicher Wärmeschutz:

Der sommerliche Wärmeschutz wird über den aussenliegenden Sonnenschutz, einen durch Brüstungen reduzierten Fensteranteil sowie die Möglichkeit zur Nachtauskühlung über das zentrale Atrium gewährleistet. Zusätzlich können die in die Holzbetonverbunddecken eingelegten Massivplatten als Wärme- (Winter) oder Kältespeicher (Sommer) aktiviert werden und sorgen so ganzjährig für ein angenehmes Klima. Mit der überschüssigen Sommerwärme aus der Bauteilaktivierung werden die Erdsonden regeneriert.

7. Kosten

7.1 Ausgabenbewilligung für die Realisierung

Die vorliegende Ausgabenbewilligung für die Realisierung des Verwaltungs- und Sicherheitszentrums Kaltbach beinhaltet die Aufwendungen für das Bewilligungsverfahren, die Ausschreibungs- und Ausführungsplanung, die Realisierung sowie die Inbetriebnahme. Diese Kosten wurden aufgrund der vertieften Planung nach dem Wettbewerb von einer externen Fachstelle in Zusammenarbeit mit den Architekten ermittelt. Zur Prüfung und Plausibilisierung wurden diese von einem unabhängigen Baukostenplaner überprüft, mit den Kosten ähnlicher ausgeführter Bauten verglichen und schliesslich bestätigt. Dies bietet Gewähr dafür, dass die eingesetzten Kosten für die Erstellung des Gebäudes realistisch sind. Die (phasenbedingte) Reserve von +/- 15 % deckt die für die Erfüllung des Bauauftrags notwendigen und im aktuellen Zeitpunkt noch nicht vorhersehbaren Risiken bzw. Entwicklungen ab. Diese Reserve untersteht dem Vorbehalt der Freigabe durch den Steuerungsausschuss.

7.2 Gesamtübersicht Kosten nach BKP (Baukostenpositionen)

<i>BKP</i>	<i>Kostenstelle</i>	<i>Franken</i>
0	Erschliessung ausserhalb Grundstück	702 650.--
1	Vorbereitung Bauwerk	7 081 845.--
2	Gebäude inklusive Photovoltaik-Anlage	102 578 466.--
3	Betriebseinrichtungen	4 138 619.--
4	Umgebung	5 336 369.--
5	Baunebenkosten	2 560 754.--
6	Reservegruppe	-
9	Ausstattung (50 % Übernahme Bestandsausstattung)	3 042 880.--
	Baukosten Total inklusive MWST 8.1 %	125 441 583.--
	Reserve für Kostenungenauigkeit +/- 15 %	18 816 237.--
	Total inklusive MWST 8.1 % und Reserve für Kostenungenauigkeit	144 257 820.--
	Abzüglich gesprochene Ausgabenbewilligung Projektierung (4.85 Mio. plus Teuerung* 15.7 %)	-5 600 000.--
	Total Ausführung	138 657 820.--

* Schweizerischer Baupreisindex, Region Zentralschweiz, Neubau Bürogebäude, Basis Oktober 2020 = 100 Punkte, Stichtag der Preise April 2021: 101.9 Punkte, Stichtag der Preise Oktober 2023: 117.9 Punkte, Teuerung effektiv 15.7 %

7.3 Gesamtübersicht Kosten nach Anlageteilen

Die Aufteilung der Gesamtkosten auf die verschiedenen Anlagebestandteile erfolgt primär gemäss den jeweiligen Anteilen an der Geschossfläche (GF).

Da sich insbesondere die Räumlichkeiten der Stützpunktfeuerwehr und des Rettungsdienstes bezüglich Lage und Dimensionierung dem Gesamtgebäude bis zu einem gewissen Grad unterordnen müssen, würden auf diese ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Kosten für Aushub- und Baugrubensicherungen entfallen. Diese sind aber stärker den Erfordernissen des Gesamtgebäudes und der Beschaffenheit des Baugrundstücks geschuldet und würden für die Feuerwehr und den Rettungsdienst bei alleiniger Erstellung an anderer Örtlichkeit geringfügiger anfallen. Deshalb wurde bei diesen die Hälfte der entsprechenden Kostenanteile (BKP 17 und 20 sowie die entsprechenden Anteile Honorare/Nebenkosten/Reserve und MWST) in Abzug gebracht.

Bei der Kostenzuweisung müssen u. a. phasenbedingt im Weiteren auch gewisse Pauschalisierungen und Annahmen vorgenommen werden, so dass das Ergebnis letztlich keine absolute, mathematische Genauigkeit für sich in Anspruch nehmen kann. Schliesslich bleibt darauf hinzuweisen, dass die untenstehenden Zahlen im kommenden Verlauf des Projekts gestützt auf weitere Modifikationen daran – im Rahmen der Ausgabenbewilligung – noch gewisse Anpassungen erfahren können.

<i>Kostenstelle</i>	<i>Franken</i>
Verwaltung: Arbeits- und Infrastrukturräume, Kantine EG	86 588 755.--
Hauptposten Polizei Schwyz	7 772 123.--
ELZ Einsatzleitzentrale Schwyz-Zug	7 721 380.--
Stützpunktfeuerwehr Gemeinde Schwyz (ohne den von diesem zusätzlich zu vergütenden Landanteil von Fr. 246 000)	7 912 628.--
Rettungsdienst Bezirk Schwyz (ohne den von diesem zusätzlich zu vergütenden Landanteil von Fr. 159 000)	5 112 775.--
Zentrale Produktionsküche (Erstellung Küchenräumlichkeiten UG, Geräte Gastroküche, Lüftung, Kühlzellen)	5 340 590.--
Mehrzwecksaal (multifunktional, Nutzung durch gesamte kantonale Verwaltung und als Ersatz der bisherigen Säle des AMFZ)	3 868 494.--
Photovoltaik-Anlage Erstellungskosten	1 124 838.--
Baukosten Total inklusive MWST 8.1 %	125 441 583.--
Reserve für Kostenungenauigkeit +/- 15 %	18 816 237.--
Total inklusive MWST 8.1 % und Reserve für Kostenungenauigkeit	144 257 820.--
Abzüglich bereits gesprochene Ausgabenbewilligung Projektierung (4.85 Mio. plus Teuerung 15.7 %)	-5 600 000.--
Antrag Ausgabenbewilligung Ausführung	138 657 820.--

7.4 Rückvergütungen von Dritten

Wie bereits angetönt, sind in der genannten Gesamtinvestitionssumme Vorleistungen für die externen Partner enthalten, welche dem Kanton nach Inbetriebnahme des Neubaus wieder zufließen. Die folgende Darstellung zeigt die unter Berücksichtigung der Kostenbeteiligung durch die externen Partner für den Kanton Schwyz effektiv anfallende Investitionssumme auf:

Baukosten Total inklusive MWST 8.1 %	125 441 583.--
Rückvergütung Kanton Zug an die ELZ als Basis seiner Mietzinszahlungen* (Anteil Kanton Zug 44.35 % gemäss Verhältnis der Einwohnerzahl)	-3 424 300.--
Rückvergütung (brutto) Gemeinde Schwyz für die Stützpunktfeuerwehr samt Landanteil	-8 158 628.--
Rückvergütung Bezirk Schwyz für den Rettungsdienst samt Landanteil (Kaufpreis oder Basis der Mietzinskalkulation)	-5 271 775.--
Für den Kanton Schwyz effektiv anfallende Investitionssumme (exklusiv die phasenbedingte Reserve für Kostengenauigkeit +/- 15 %)	108 586 880.--

* Die Rückvergütung durch den Kanton Zug weist die anteilmässigen Investitionskosten aus. Wie weiter oben ausgeführt, werden diese nicht über einen einmaligen Investitionsbeitrag geleistet, sondern über eine wiederkehrende Kostenmiete.

7.5 Vergleich Kostenprognose 2021 und 2024

Die landesweite Teuerung stieg während der Vorprojektplanung in den Jahren 2021 bis 2023 überdurchschnittlich stark an. Die durch Teuerung und Mehrwertsteuer-Anpassung bedingte Entwicklung des allgemeinen Kostenumfelds in dieser Zeit ist nachfolgend ab dem Stand Ausgabenbewilligung Projektierung (vgl. dazu RRB Nr. 648/2021) bis zur vorliegenden Ausgabenbewilligung Ausführung hochgerechnet. Aus diesem Vergleich der Kostenprognosen von 2021 und 2023 geht hervor, dass sich die aktuelle Kostenprognose mit den ursprünglichen Annahmen vom Dezember 2021 deckt.

Grobkosten-Prognose 2021 (Stand Ausgabenbewilligung Projektierung)	September 2021	+/-25 %	100 000 000.--
Reserve für Kostengenauigkeit (inklusive Prognose Projektentwicklung der weiteren Phasen)		+25 %	+ 25 000 000.--
Teuerung*	September 2021– Oktober 2023	+15.7 %	+ 19 600 000.--
Erhöhung Mehrwertsteuer	Januar 2024	+0.4 %	+ 600 000.--
Ausgabenbewilligung Projektierung (4.85 Mio. plus Teuerung 15.7 %)	September 2021		- 5 600 000.--
Investitions-Prognose 2024 (Stand Ausgabenbewilligung Ausführung)	Januar 2024		139 600 000.--

* Schweizerischer Baupreisindex, Region Zentralschweiz, Neubau Bürogebäude, Basis Oktober 2020 = 100 Punkte, Stichtag der Preise April 2021: 101.9 Punkte, Stichtag der Preise Oktober 2023: 117.9 Punkte, Teuerung effektiv 15.7 %

7.6 Benchmarkvergleich

Insgesamt zeigt die Kostenprüfung durch einen externen unabhängigen Baukostenplaner, dass die ermittelten Kosten für die Erstellung des Verwaltungs- und Sicherheitszentrums Kaltbach im Rahmen eines Kostenvergleichs im Mittelfeld liegen. Obwohl dieses eine hohe Komplexität aufweist, was entsprechende Zusatzkosten nach sich zieht, können mit einem ausserordentlich effizienten Flächenverbrauch und der Integration der geforderten Flächen in ein kompaktes Volumen die durchschnittlichen Baukosten pro Quadratmeter im Gesamtergebnis in einem vernünftigen Rahmen gehalten werden.

Mittels strenger Kosten- und Bedarfskontrolle während der bisherigen Planung sowie durch die nachgewiesene Effizienz des Gebäudes werden trotz sehr anspruchsvoller Kombination unterschiedlichster Nutzer in einem Gebäude gute Kostenwerte erreicht. So ist diesbezüglich auf Folgendes hinzuweisen:

- Die verschiedenen Nutzer haben unterschiedlichste Anforderungen an den Flächenbedarf, die Erschliessung, die Gebäudetechnik, die Raumhöhen, die Lage im Gesamtgebäude sowie die Sicherheitstechnik, was alles einen Einfluss auf die Volumetrie des Gesamtgebäudes hat.
- Die neue Einsatzleitzentrale der Kantone Schwyz und Zug (ELZ) ist das Herzstück der Sicherheit der gesamten Bevölkerung im Einzugsbereich. Sie muss rund um die Uhr, redundant und in allen Situationen voll funktionsfähig sein. Dies hat grosse bauliche Zusatzinvestitionen zur Folge, welche für ein normales Verwaltungsgebäude nicht nötig wären (erhöhter Erdbebenschutz, Sicherheitsverglasung an der Fassade, Luft-Unterdruck in allen Räumen, volle Klimatisierung aller Räume, erhöhter Flächenbedarf für die IT etc.). Diese Punkte wären aber auch bei einem isolierten Neubau einer Einsatzleitzentrale zu erfüllen.
- Für alle im Gebäude integrierten Sicherheitsorganisationen (Feuerwehr, Rettung, ELZ, Hauptposten Kantonspolizei) müssen hinsichtlich Erdbebensicherheit die Anforderungen der Bauwerksklasse 3 (erhöhte Tragfestigkeit und Befestigungsanforderungen) erfüllt werden, was Auswirkungen auf die gesamte Gebäudekonstruktion hat.
- Die Ausführung in nachhaltigem Holzbau führt gegenüber konventionellem Massivbau zu leicht höheren Baukosten. Im Gegenzug wird dem Nachhaltigkeitsgrundsatz weitergehend Rechnung getragen.
- Die neu am Standort Kaltbach konzentrierten Sicherheitsorganisationen (Feuerwehr, Rettung, ELZ, Hauptposten Kantonspolizei und Zivilschutz) müssen im neu bebauten Areal jederzeit ungehindert ausrücken können. Dies bedingt redundante Zu- und Wegfahrmöglichkeiten für die Blaulichtfahrzeuge und somit erhöhte Investitionen für die Verkehrserschliessung des Areals.
- Die neue, zentrale Grossküche wird in Zukunft voraussichtlich alle externen kantonalen Verpflegungsstandorte bedienen und muss dahingehend dimensioniert werden. Das bedeutet, dass sie eine Aufgabe erfüllt, die über die reinen Bedürfnisse des Verwaltungsgebäudes Kaltbach hinausgeht und damit zu seinen Lasten Zusatzinvestitionen generiert. Dafür können an den anderen betroffenen Standorten, etwa an den drei kantonalen Mittelschulen in Schwyz, Pfäffikon und Nuolen, erhebliche Kosten für voll ausgestattete Produktionsküchen eingespart werden, womit diese übergeordnete Aufgabe insgesamt am wirtschaftlichsten gelöst wird.

- Die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde Innerschwyz (KESI) sowie der Hauptposten der Kantonspolizei benötigen aufgrund der besonderen Kundschaft eigene, separate Gebäudezugänge und Sicherungsräume mit besonderen Sicherheitsausstattungen.
- Die Mitglieder der Stützpunktfeuerwehr müssen bei einem Notfall ungehindert mit dem PW auf das Areal zum Einsatz einrücken können. Dies bedingt, dass neben den für das eigentliche Verwaltungs- und Sicherheitszentrum nötigen Anzahl an Parkplätzen auf einfach hergerichteten Aussenflächen zusätzliche Kompaktparkplätze erstellt und jederzeit freigehalten werden müssen.
- Der Kanton setzt sich für nachhaltiges Bauen ein und hat dazu im Auftrag des Kantonsrates das ‚Leitbild Nachhaltiges Bauen‘ neu erarbeitet und dieses auch den Gemeinden sowie Privaten im Kanton Schwyz zur Umsetzung empfohlen. Somit hat der Kanton eine gewisse Vorbildfunktion und muss bestrebt sein, sämtliche kantonalen Bauten nach den entsprechenden Standards zu erstellen. Dies bedeutet jedoch Zusatzkosten insbesondere in den Bereichen der Energiegewinnung (umfangreiche Photovoltaikanlagen), Wasserhaltung (Versickerungsanlagen) und Gebäudetechnik (Heizung, Kühlung, Lüftung). Diese Mehrinvestitionen ermöglichen langfristig aber Einsparungen beim Ressourcenverbrauch und bei den Betriebskosten und erhöhen das Wohlbefinden der Mitarbeiter.
- Bereits jetzt werden die betroffenen Ämter angehalten, die notwendigen physischen Archivbestände zu digitalisieren, um inskünftig grosse Archiv- und Lagerflächen vermeiden zu können. Dennoch wird auch weiterhin ein Anteil physischer Akten in den Räumen des Gebäudes untergebracht werden müssen. Die dafür vorzusehenden Flächen befinden sich in den Untergossen und bedingen einen entsprechenden Aushub.
- Die beiden Sicherheitsorganisationen Feuerwehr und Rettung verfügen über zahlreiche Fahrzeuge unterschiedlichster Grösse, welche im Gebäude untergebracht werden müssen. Dies bedingt grossflächige, zweigeschossige Einstellhallen mit entsprechenden Spannweiten sowie für die Fahrgeometrie dimensionierte Vorplätze direkt am Gebäude, was einen zusätzlichen Bauaufwand bedeutet.
- Da mehrere Nutzer eine direkte Verkehrsanbindung bzw. Zufahrt benötigen, müssen mehrere ebenerdig anfahrbare Erdgeschoss-Niveaus erstellt werden, was eine Volumenentwicklung nach unten in den Boden zur Folge und einen Einfluss auf den Umfang der Aushubarbeiten hat.

7.7 Ersparnisse sowie neue Einnahmen und Ausgaben für den Kanton

Den Kosten für den Neubau stehen nachhaltige Ersparnisse und Einnahmen gegenüber, welche aus der Zusammenlegung der bisherigen externen Standorte sowie einer besser auf die konkreten Nutzungen abgestimmten neuen Infrastruktur resultieren. Die damit einhergehenden betrieblichen Optimierungen insbesondere im Bereich der amtsübergreifenden verwaltungsinternen Zusammenarbeit, der Administration sowie des Gebäudeunterhalts dürften gemäss aktueller Einschätzung des Regierungsrates mittelfristig etwa 15 Vollzeitstellen entsprechen.

Nachfolgend werden die wichtigsten Positionen aufgeführt, welche im Zusammenhang mit den neuen Verwaltungs- und Sicherheitszentrums Kaltbach zu gegebenem Zeitpunkt entstehen. Dabei handelt es sich jedoch teilweise erst um Annahmen oder Schätzungen, die noch Veränderungen unterliegen können, im jetzigen Zeitpunkt aber dennoch eine Grössenordnung vermitteln sollen.

<i>Bezeichnung</i>	<i>Zukünftige Einnahmen bzw. Ersparnis pro Jahr</i>	<i>Summe zukünftiger Einnahmen über 60 Jahre Rentenbarwert*</i>
Auflösung Mietverhältnisse	1 200 000.--	33 210 676.--
Optimierung Betriebsabläufe und Personalaufwand	2 000 000.--	55 351 127.--
Mietzinszahlungen Kanton Zug für ELZ	167 000.--	4 621 819.--
Rückvergütung (brutto) Gemeinde Schwyz für die Stützpunktfeuerwehr samt Landanteil		8 158 628.--
Rückvergütung Bezirk Schwyz für den Rettungsdienst samt Landanteil		5 271 775.--
Baurechtszinsen aus der privatwirtschaftlichen Nachfolgelösung an der Bahnhofstrasse 15 (gemäss Gutachten Edi Kündig vom 29. November 2023)	720 000.--	19 926 406.--
Baurechtszinsen aus dem Areal des ehem. Lehrerseminars in Rickenbach (gemäss Gutachten Edi Kündig vom 29. November 2023)	450 000.--	12 454 004.--
Einnahme aus Photovoltaik-Strom	98 000.--	2 712 205.--
Neue Einnahmen/Ersparnisse Angenommener Zinssatz 3 %**, Laufzeit 60 Jahre	4 635 000.--	141 706 640.--

<i>Bezeichnung</i>	<i>Zukünftige Ausgaben pro Jahr</i>	<i>Summe zukünftiger Ausgaben über 60 Jahre Rentenbarwert*</i>
Unterhaltskosten Neubau 0.6 % der Anlagekosten (125 000 000.--)	-750 000.--	-20 756 673.--
Erneuerungsinvestition 40 % der Neubaukosten über Laufzeit 60 Jahre	-306 648.--	-8 486 655.--
Zukünftige Aufwendungen Angenommener Zinssatz 3 %**, Laufzeit 60 Jahre	-1 056 648.--	-29 243 328.--

Gewinn/Ersparnisse durch Neubau Angenommener Zinssatz 3 %, Laufzeit 60 Jahre	3 578 352.--	112 463 312.--
--	---------------------	-----------------------

*Rentenbarwert:

Heutiger Wert von zukünftigen konstanten Erträgen, die während einer bestimmten Dauer erzielt werden

$$(\text{Rentenbarwert} = \text{Zahlung} * \frac{(1 + \text{Zinssatz})^{\text{Laufzeit}} - 1}{(1 + \text{Zinssatz})^{\text{Laufzeit}} * \text{Zinssatz}}).$$

** Zinssatz: Der Zinssatz wurde in Anlehnung an die Methodik gemäss Schweizerischem Schätzerhandbuch und unter Berücksichtigung der Refinanzierungsmöglichkeit des Kantons auf 3 % festgelegt.

Nicht aufgeführt sind hier die (Unterhalts-/Sanierungs-) Aufwendungen, die bei einer Aufrechterhaltung der betroffenen kantonseigenen Liegenschaften anfallen würden.

Die Erträge, welche aus den genannten Nachfolgelösungen in Form von Baurechtsvergaben an der Bahnhofstrasse 15 und auf dem Areal des ehemaligen Lehrerseminars in Rickenbach erzielt werden können, wurden von einem externen Immobilienbewerter detailliert ermittelt. Dieser unterstrich, dass die Umnutzung kantonseigener Grundstücke und deren Vergabe in einem Baurecht bei überschaubarem Risiko einen nachhaltigen und sicheren Ertrag mit wenig Aufwand bedeuten und im Weiteren den Vorteil hätten, dass die Landreserve für den Kanton langfristig gesichert ist und dieser als Baurechtsgeber von der Wertsteigerung der Liegenschaften profitiert, wobei er mit dem Baurechtsvertrag bei Bedarf auch Einfluss auf die konkrete Nutzung der Grundstücke nehmen könne.

8. Finanzierung und Folgekosten

8.1 Finanzierung

8.1.1 Ausgaben

Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung unter der Kostenstelle 285000 auf Konto 5040.055 im Budget und im Finanzplan eingestellt.

8.1.2 Abschreibung und Finanzierbarkeit

Die Investitionskosten für das neue Verwaltungsgebäude betragen insgesamt rund 145 Mio. Franken und sind gemäss § 45 der Verordnung über den kantonalen Finanzhaushalt vom 9. Dezember 2015 (FHV, SRSZ 144.111) über 40 Jahre in der Finanzbuchhaltung degressiv mit 10 % abzuschreiben. Grundstücke für Hochbauten und Waldungen, welche dem Verwaltungsvermögen zugeteilt sind, werden nicht abgeschrieben (§ 45 Abs. 4 FHV). Die Abschreibung im ersten Jahr beziffert sich somit auf 14.5 Mio. Franken und ist über die laufende Erfolgsrechnung zu tragen bzw. zu refinanzieren. Dem stehen (mittel- und langfristig) erwartete jährliche Einsparungen von rund 4.64 Mio. bzw. 3.58 Mio. Franken gegenüber (vgl. Ziff. 7.7). Nach zehn Jahren sind zwei Drittel der Investitionssumme abgeschrieben und die Abschreibung beträgt in diesem Jahr noch 5.6 Mio. Franken, wobei sie in der Folge weiter abnimmt. Der kalkulatorische Abschreibungsbedarf über eine geschätzte effektive Nutzungsdauer von 60 Jahren verteilt beträgt, ausgehend von der Anfangsinvestition, 2.42 Mio. Franken pro Jahr (betriebswirtschaftliche, lineare Abschreibung). Selbstverständlich werden im Verlauf einer solchen Nutzungsdauer aber auch wieder gewisse Erneuerungsinvestitionen anfallen.

Die mittelfristige Belastung des Staatshaushaltes beträgt somit jährlich rund 5 bis 10 Mio. Franken. Aufgrund der geplanten Selbstfinanzierung können externe Finanzierungskosten vernachlässigt werden. Bei einem aktuellen Refinanzierungszinssatz von rund 3 % p. a. würden diese im ersten Jahr 4.4 Mio. Franken und im Jahr zehn noch 1.7 Mio. Franken betragen. Der aktuelle Aufgaben- und Finanzplan 2024–2027 (AFP) sieht bis 2027 einen strukturellen Aufwandüberschuss von rund 130 Mio. Franken vor, begründet primär in der Übernahme von Aufwänden der

Bezirke und Gemeinden im Umfang von rund 80 Mio. Franken im Rahmen der Finanz- und Aufgabenprüfung 2022. Der jährliche Abschreibungsaufwand des laufenden Baufortschrittes ist bereits berücksichtigt. Die anfänglichen jährlichen Mehrkosten ab Inbetriebnahme ab 2029 von netto rund 10 Mio. Franken (Abschreibungen ohne Refinanzierungskosten abzüglich Einsparungen) sind für den Staatshaushalt in der laufenden Erfolgsrechnung verkräftbar.

Die erforderlichen finanziellen Mittel sind in der Investitionsrechnung im AFP 2024–2027 mit einem Anteil von rund 90 Mio. Franken bis 2027 bereits berücksichtigt, während die restlichen rund 55 Mio. Franken in den Fertigstellungs- und Abschlussjahren 2028 und 2029 anfallen werden. Das Nettovermögen des Kantons reduziert sich von rund 800 Mio. Franken Ende 2023 bis Ende 2027 auf voraussichtlich rund 92 Mio. Franken. Eine Finanzierung aus eigenen Finanzmitteln ist somit mittelfristig gewährleistet (vgl. Ziffer 3.3 «Langfristige Finanzentwicklung» im AFP 2024–2027, Seite 28). Langfristig kann eine Fremdfinanzierung nicht ausgeschlossen werden, erscheint aber eher unwahrscheinlich. Das strukturelle Defizit ist – unabhängig vom vorliegenden Bauvorhaben – mittelfristig durch Kostenstabilisierung und/oder Erhöhung der Steuererträge zu beseitigen, wodurch der laufende jährliche Mittelabfluss verhindert bzw. reduziert wird.

8.2 Folgekosten

8.2.1 Finanzierungskosten

Aufgrund der Finanzierung des Neubaus aus Eigenkapital entstehen insoweit keine Finanzierungskosten. Die jährlichen Mieteinnahmen der Drittmieten werden dem Kanton Schwyz gutgeschrieben.

8.2.2 Betriebskosten

Der Neubau des Verwaltungs- und Sicherheitszentrums Kaltbach führt insgesamt zu wesentlich tieferen Betriebskosten. Dies insbesondere aufgrund folgender Positionen:

Instandhaltungskosten:

Gebäudekonstruktion und -hülle sind aus nachhaltigen, wetterbeständigen, qualitativ hochstehenden und langlebigen einheimischen Materialien und Bauteilen erstellt. Dies führt zu entsprechend tiefen Unterhaltskosten. Auch werden die heute sehr umfangreich notwendigen Instandhaltungsarbeiten an Bestandsgebäuden und Mieträumlichkeiten entfallen.

Hauswartung und Reinigung:

Indem mit dem Neubau im Kaltbach zwölf bisherige Aussenstandorte aufgehoben werden können, lassen sich, wie bereits dargelegt, relevante betriebliche Optimierungen realisieren. Diese schlagen sich auch im Bereich des Gebäudeunterhalts und der Reinigung nieder, indem diese Dienste inskünftig an weniger Standorten gewährleistet werden müssen.

Die Energiekosten sind aufgrund der sehr guten Wärmedämmung der Gebäudehülle tief. Eine grosse Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie teilweise an den Fassaden des Gebäudes versorgt dieses mit kostenlosem Betriebsstrom. In allen Bereichen der Gebäudetechnikplanung wird darauf geachtet, möglichst sparsame Geräte einzusetzen. Die gesamte Beleuchtung wird in LED mit minimalem Energiebedarf ausgeführt.

9. Termine

März 2024	Vorberatung der Vorlage in der Kommission für Bauten, Strassen und Anlagen
April 2024	Behandlung der Ausgabenbewilligung im Kantonsrat
Mai – Juni 2024	Referendumsfrist
September 2024	Allfällige Volksabstimmung
bis Mai 2025	Bauprojekt
Juni 2025 – Feb. 2026	Bewilligungsverfahren
Juni 2025 – Nov. 2028	Ausschreibungs- und Ausführungsphase
Februar 2026	Baubeginn
erste Hälfte 2029	Bezug Neubau

10. Behandlung im Kantonsrat und Referendum

10.1 Zuständigkeiten und Ausgabenbremse

Im vorliegenden Projekt wird mit Investitionskosten von 139 Mio. Franken gerechnet. 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.

Die Ausgabenbewilligung 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.

10.2 Referendum

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

- a) Erlass, Änderung und Aufhebung von Gesetzen;
- b) internationale und interkantonale Vereinbarungen mit Gesetzesrang;
- c) 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.

2. Zustellung: Mitglieder des Kantonsrates, Regierungsrat des Kantons Zug, Seestrasse 2, 6301 Zug, Gemeinderat Schwyz, Bezirksrat Schwyz.

3. Zustellung elektronisch: Mitglieder des Regierungsrates; Staatsschreiber; Sekretariat des Kantonsrates; Departemente; Amt für Finanzen; Finanzkontrolle; Tiefbauamt; Hochbauamt.

Im Namen des Regierungsrates:

André Rüeegsegger
Landammann



Dr. Mathias E. Brun
Staatsschreiber