



G E M E I N D E
W O L L E R A U



Ausserordentliche
Gemeindeversammlung
22. September 2021

Inhaltsverzeichnis

Einladung zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung	1
---	---

Berichte und Anträge zu den Sachgeschäften, die der Urnenabstimmung vom 28. November 2021 unterliegen:

Sachgeschäft «Ersatzbau MZH Riedmatt, Wollerau»	4
--	---

Sachgeschäft «Investitionsbeitrag an die Planungskosten für den Neubau der Stiftung Alterszentrum Turm-Matt»	25
---	----



Christian Marty
Gemeindepräsident
Ressort Präsidiales



Werner Imlig
Vizepräsident
Ressort Liegenschaften/
Sicherheit



Marco Steiner
Säckelmeister
Ressort Finanzen



Franziska Zingg
Gemeinderätin
Ressort Bildung



Alex Beeler
Gemeinderat
Ressort Hochbau



Reiner Gfeller
Gemeinderat
Ressort Tiefbau/Umwelt



Michael Hess
Gemeinderat
Ressort Gesellschaft



Thomas Bollmann
Gemeindeschreiber

Einladung

zur ausserordentlichen Gemeinde- versammlung

Liebe Wollerauerinnen und Wollerauer

Wir laden die Stimmberechtigten der Gemeinde Wollerau am

Mittwoch, 22. September 2021, 19.30 Uhr
Mehrzweckhalle (MGH) Riedmatt, Wollerau

zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung ein.

Traktandum, das nicht der Urnenabstimmung unterliegt

- Wahl der Stimmzähler

Traktanden, die der Urnenabstimmung unterliegen

- Sachgeschäft «Ersatzbau MZH Riedmatt, Wollerau»
- Sachgeschäft «Investitionsbeitrag an die Planungskosten für den Neubau der Stiftung Alterszentrum Turm-Matt»

Die Urnenabstimmung findet am 28. November 2021 statt.

Zur persönlichen Vorbereitung finden Sie auf den nachfolgenden Seiten detaillierte Informationen zu den traktandierten Geschäften.

Wir freuen uns, Sie an der Gemeindeversammlung begrüßen zu dürfen.

Gemeinderat Wollerau

Christian Marty
Gemeindepräsident

Thomas Bollmann
Gemeindeschreiber

Die Versammlung findet unter Einhaltung der zum Zeitpunkt der Versammlung geltenden Massnahmen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie statt. Kranke Personen werden gebeten, zu Hause zu bleiben.



Vorwort des Gemeindepräsidenten

zum Sachgeschäft Ersatzbau MZH Riedmatt



Christian Marty
Gemeindepäsident
Ressort Präsidiales

Sehr geehrte Wollerauerinnen und Wollerauer

Die Botschaft zum Sachgeschäft «Ersatzbau MZH Riedmatt» stellt Ihnen ein Gemeinschaftsprojekt der Gemeinde Wollerau und des Bezirks Höfe vor. Es bringt die Interessen und Bedürfnisse von Gemeinde und Bezirk in idealer Weise unter einen Hut und bietet eine Lösung für die nächsten 30 bis 40 Jahre.

Ideale Ergänzung von Gemeinde und Bezirk

Die Gemeinde braucht schon lange einen Ersatz für die veraltete Mehrzweck- und Gymnastikhalle (MGH), um eine bedürfnisgerechte Infrastruktur für Schule und Vereine zu schaffen. Zudem braucht sie einen Ersatz für den ebenfalls in die Jahre gekommenen Kindergarten und Räume für Jugendarbeit in der Nähe der Sek eins Höfe.

Diese Bedürfnisse ergänzen sich ideal mit denjenigen des Bezirks Höfe und lassen sich in kompakter Bauweise am Standort der heutigen MGH und des Kopfbaus Osttrakt der Sek eins Höfe umsetzen.

Mehrwert zu einem guten Preis

Aufgrund der Zusammenarbeit mit dem Bezirk Höfe und der damit erzielten Synergien erhält die Gemeinde eine hervorragende Infrastruktur für Schule und Kindergarten sowie die Jugend und die Vereine im Dorf.

Diese Infrastruktur erhält die Gemeinde Wollerau für geschätzte Baukosten von Fr. 18,2 Mio. Müssten wir alleine bauen, würde diese Summe nicht reichen.

Zweimal Ja

Damit der Ersatzbau MZH Riedmatt realisiert werden kann, braucht es ein Ja von Gemeinde und Bezirk.

Der Gemeinderat ist wie der Bezirksrat Höfe vom Projekt überzeugt. Wir empfehlen Ihnen, am 28. November 2021 ein Ja in die Urne zu legen.

Christian Marty
Gemeindepäsident

Information

■ 1. In Kürze: Worum geht es?

Anstelle der veralteten Mehrzweck- und Gymnastikhalle (MGH) und des Kopfbaus Osttrakt der Sek eins Höfe soll mit dem Projekt «Ersatzbau MZH Riedmatt» eine bedürfnisgerechte Infrastruktur für Schule und Vereine aus Gemeinde und Bezirk entstehen. Kernelemente des Projekts sind die moderne Mehrzweckhalle, die verbesserte Infrastruktur für den Mittagstisch und optimierte Schulräume der Sek eins Höfe, der neue Kindergarten und die Integration des Jugendtreffs ins Gebäude. Dazu gehören aber auch Probelokalitäten für die Musik sowie Lagerraum für Vereine und Organisationen. Hinzu kommt das grosszügige Foyer, das bei Grossanlässen mit dem Mehrzweckraum neben der Halle erweitert werden kann.

Der Bezirksrat Höfe und der Gemeinderat Wollerau sind vom Projekt überzeugt: Es nimmt die Anliegen der Schulen, der Vereine und der Anwohner in überzeugender Weise auf. Die Gemeinde Wollerau und der Bezirk Höfe werden mit dem vorliegenden Projekt eine hervorragende und dringend benötigte Infrastruktur erhalten.

Die erwarteten Baukosten betragen Fr. 30,8 Mio. Die Ausgabenbewilligung (Verpflichtungskredit plus Kostengenauigkeit von ± 9 Prozent) für das Bauprojekt liegt bei Fr. 33,6 Mio. Der Kostenanteil der Gemeinde Wollerau beträgt 59 Prozent oder Fr. 19,824 Mio., der Anteil des Bezirks Höfe 41 Prozent oder Fr. 13,776 Mio. Bezirk und Gemeinde können die Finanzlast tragen.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger des Bezirks Höfe und der Gemeinde Wollerau werden am 28. November 2021 über das Projekt als Ganzes und den je-

weiligen Anteil an der Ausgabenbewilligung abstimmen. Folgerichtig braucht es ein Ja von Bezirk und Gemeinde, damit das Projekt umgesetzt werden kann.

Der Gemeinderat Wollerau empfiehlt Ihnen ein Ja zum Sachgeschäft.

Umfassende Informationen zur Projektentwicklung finden Sie auch unter www.wollerau.ch/projekte.

■ 2. Ausgangslage

Das Bauprojekt «Ersatzbau MZH Riedmatt» ist aus einer längeren Vorgeschichte heraus entstanden. Dies sind die wichtigsten Meilensteine:

- Am 18. Mai 2014 haben die Wollerauer Stimmbürger die Initiative «Schulräumlichkeiten kombiniert mit Dorfsaal» abgelehnt. Die Initianten wollten auf dem Schulhausareal im Dorf einen Saal für rund 800 Personen, kombiniert mit Schulraum, einem Lernschwimmbecken, einer Bibliothek und zusätzlichen Räumlichkeiten für den Hort realisieren. Die zugrundeliegenden Bedürfnisse von Schule, Vereinen und der Öffentlichkeit waren unbestritten, die Umsetzung jedoch nicht. Als Konsequenz hat sich der Gemeinderat verpflichtet, dem Stimmvolk zwei unabhängig voneinander realisierbare Teilprojekte «Dorf-matt» und «Riedmatt» vorzulegen.
- Im Herbst 2014 hat der Gemeinderat Wollerau eine Machbarkeitsstudie zur Optimierung respektive Saalerweiterung der Mehrzweck- und Gymnastikhalle (MGH) Riedmatt in Auftrag gegeben. Die Vereine und Parteien

haben das gleichzeitig gestartete Mitwirkungsverfahren rege genutzt und wertvolle Inputs zur Klärung der Bedürfnisse gegeben.

- Im Herbst 2016 entschied der Bezirk Höfe, seine Schulstandorte auf die Riedmatt Wollerau und die Weid Pfäffikon zu reduzieren. Er ist damit einer Aufforderung des Regierungsrates aus dem Jahr 1998 nachgekommen. Dieser hatte den Bezirk aufgrund des Baus des Schulhauses Weid dazu aufgefordert, den Standort Leutschen zu einem späteren Zeitpunkt aufzuheben. Unabhängig davon hatte die Sek eins Höfe Bedarf für eine zusätzliche Turnhalle in der Riedmatt, um den Sportunterricht gemäss den Vorgaben des Volksschulgesetzes anbieten zu können. Auf dieser Basis haben der Bezirk Höfe und die Gemeinde Wollerau beschlossen, zur Realisierung einer neuen «Turn-/Mehrzweckhalle» zusammenzuarbeiten und eine gemeinsame Arbeitsgruppe zu bilden.
- Im August 2017 hat die Lamoth Reimann Architekten GmbH im Einladungsverfahren den Auftrag zur Erarbeitung eines Vorprojekts «Ersatzbau MZH Riedmatt» erhalten. Als Kernelemente des Projekts wurden eine moderne Mehrzweckhalle, die verbesserte Infrastruktur für den Mittagstisch der Sek eins Höfe, ein neuer Kindergarten für die Primarschule, die Integration des Jugendtreffs ins Gebäude sowie die Sicherstellung der Probelokalitäten des Musikvereins und der Lagerräume von zahlreichen Vereinen definiert.
- Im November 2018 lag das ausgearbeitete Vorprojekt vor.
- Im August 2019 haben Bezirk und Gemeinde beschlossen, ein abstimmungsreifes und umsetzungsferti-

Bauprojekt

ges Bauprojekt ausarbeiten zu lassen. Dazu haben der Bezirksrat und der Gemeinderat folgende Anforderungen definiert:

- Am Leistungsumfang und Raumprogramm des Vorprojekts soll grundsätzlich festgehalten werden.
 - Tabus für die Umsetzung des definierten Leistungspakets gibt es abgesehen vom Leistungsumfang und Raumprogramm keine. Das Projekt soll sich auf das absolut Notwendige beschränken und die Ansprüche eher zu 90 als zu 110 Prozent erfüllen.
 - Es dürfen jedoch keine Einsparungen erfolgen, die im operativen Betrieb zu Mehrkosten führen.
 - Ein neues Architektenteam soll nicht nur das Bauprojekt ausarbeiten, sondern auch für die Umsetzung verantwortlich sein und damit für die Verbindlichkeit seiner Vorschläge geradestehen.
 - Ein externer Projektleiter soll die Qualität und Kostentreue bereits in der Projektierungsphase sicherstellen.
 - Es ist ein Kostenziel von Fr. 24 Mio. anzuzusieren.
- Bezirksrat Höfe und Gemeinderat Wollerau entschieden im Herbst 2019, die Neugestaltung der Tiefgaragen-Zufahrt (Kostenschätzung rund Fr. 1,5 Mio.) ins Projekt aufzunehmen.
- Im Frühling 2020 wurde Michael Eichenberger, Fux + Partner GmbH, zum Projektleiter Bauherr gewählt. Die Architekturleistungen wurden an die BSS Architekten, Schwyz, vergeben.
- Im Mai 2021 haben der Bezirksrat Höfe und der Gemeinderat Wollerau das Bauprojekt «Ersatzbau MZH Riedmatt» genehmigt. Die gesetzten Ziele konnten weitgehend erreicht werden. Einzig das Kostenziel, das der

Bezirk und die Gemeinde angestrebt haben, war nicht erreichbar. Einerseits war die politische Vorgabe zu ambitioniert und wurden die Einsparmöglichkeiten überschätzt. Andererseits haben mehrere im Vorprojekt nicht berücksichtigte Faktoren die Einsparungen wieder aufgewogen.

Gegenüber dem Vorprojekt kamen insbesondere hinzu:

- Tiefgaragenzufahrt; Parkplatzanlage Süd
- Grösseres Foyer
- Zusätzliche WC-Anlagen
- Bühnentechnik
- Akustik/Lärmschutz
- Kühlsystem
- Sportbodenbelag
- Höhere Reserve

■ 3. Das Bauprojekt

Der Ersatzbau MZH Riedmatt wird ein nachhaltiges und im Betrieb praktisch CO₂-neutrales Gebäude werden. Dafür sorgt die durchdachte Kombination aus langlebigen Materialien, guter Dämmung, Photovoltaikanlage und Fernwärme aus erneuerbaren Ressourcen.

Das Projekt Ersatzbau MZH Riedmatt bietet allerdings eine bauliche Herausforderung, denn die Eigentumsverhältnisse von Gemeinde und Bezirk überlagern sich im Bereich der heutigen Mehrzweck- und Gymnastikhalle (MGH): Das Land, auf dem die Mehrzweckhalle steht, und die Halle gehören der Gemeinde Wollerau; der Kopfbau, welcher über der Halle liegt, ist Eigentum des Bezirks Höfe. Das ist heute so und wird auch beim Ersatzbau so sein. Das bedeutet, dass man die beiden Gebäudeteile nicht losgelöst voneinander verändern kann.

Konstruktion

Der deutlich zurückversetzte und kompakte Ersatzbau MZH Riedmatt wird in konventioneller Bauweise als Massivbau erstellt. Der Bereich der Mehrzweckhalle mit Bühne und die darüber liegenden Kindergarten- und Jugendtreffräume werden mit einem Tragsystem aus vorgepannten Betonunterzügen überspannt und erhalten durch die stützenfreie Ausbildung eine grösstmögliche Flexibilität in der Raumaufteilung.

Die Räume der Schule im Kopfbau, des Mittagstisches, Mehrzweckraums, Foyers und Proberaums des Musikvereins sind ebenfalls stützenfrei und werden dadurch grosszügig und offen. Dies wirkt sich positiv auf die Raumnutzung aus. Zudem wird damit die Möglichkeit für spätere Anpassungen und Veränderungen geschaffen.

Die Fassade aus Glasfaserbetonelementen und Fensterbändern fasst die neuen Gebäudeteile zusammen und bildet eine unterhaltsame Gebäudehülle mit – trotz Lage im Hang – grosser Tageslichtnutzung. Die Flachdächer werden begrünt und teilweise mit Photovoltaikanlagen zur Energieerzeugung ergänzt. Sowohl die Gebäudekonstruktion als auch die Baumaterialien sind zweckdienlich und nachhaltig. Es wurde Wert gelegt auf unterhalts- und nutzerfreundliche sowie natürliche Materialien, welche einen hellen, warmen und einladenden Raumeindruck ergeben.

Raumprogramm

Das Raumprogramm entspricht den zu Projektbeginn definierten Bedürfnissen der verschiedenen Nutzergruppen und bietet durch die effiziente Anordnung der Raumgruppen, die kurzen Wege und flexiblen Raumnutzungen diverse Mehrwerte.

Bauprojekt

Ersatzbau MZH Riedmatt – eingefügt ins bestehende Gebäude (Blick Richtung Osten)



Sämtliche 3D-Darstellungen sind fotorealistische Visualisierungen gemäss Planung, Abweichungen in der definitiven Umsetzung sind möglich.



Herausforderung Situation heute: Sich überlagernde Eigentumsverhältnisse (MGH der Gemeinde und Kopfbau des Bezirks).



Blick von der Erlenstrasse in Richtung Norden mit Jugi (links) und Kindergarten (rechts).

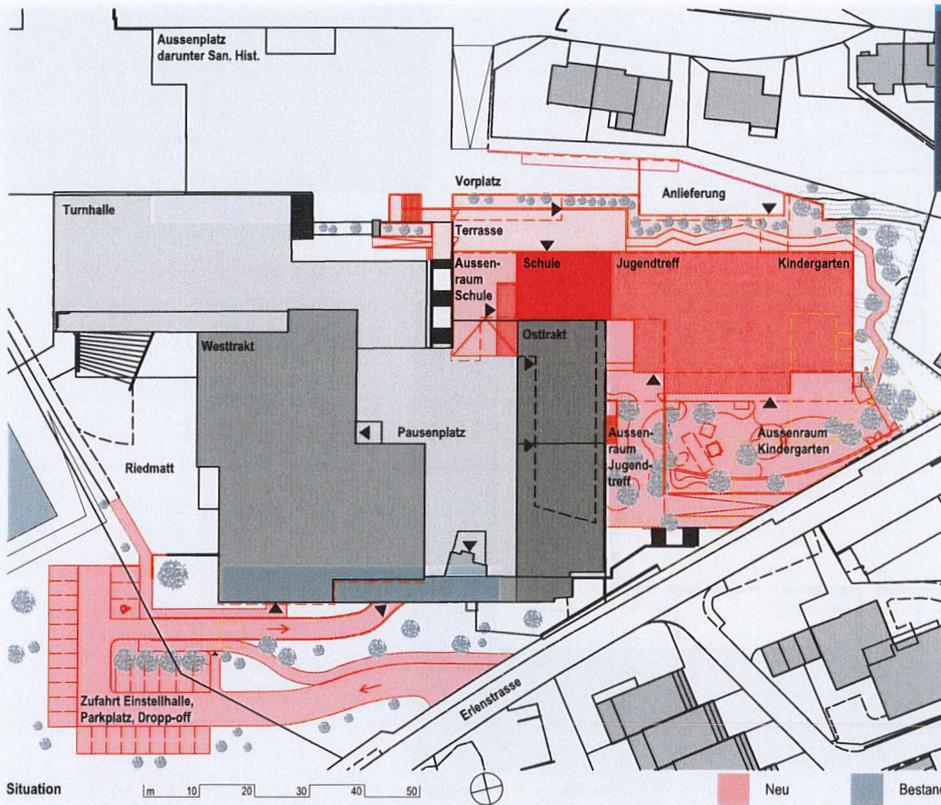
Die Bedürfnisse werden mit Augenmass erfüllt: Im Prinzip wird neu gebaut, was heute in einem mittlerweile fast 50-jährigen Gebäude teils behelfsmässig vorhanden ist. Die Infrastruktur wird allerdings modern, zeitgemäss und auf die jeweilige Tätigkeit zugeschnitten sein.

Impressionen der Kernelemente des Projekts und Geschosspläne sind auf den Seiten 6 bis 11 zusammengestellt. Sämtliche 3D-Darstellungen sind fotorealistische Visualisierungen gemäss Planung. Abweichungen in der definitiven Umsetzung sind möglich.

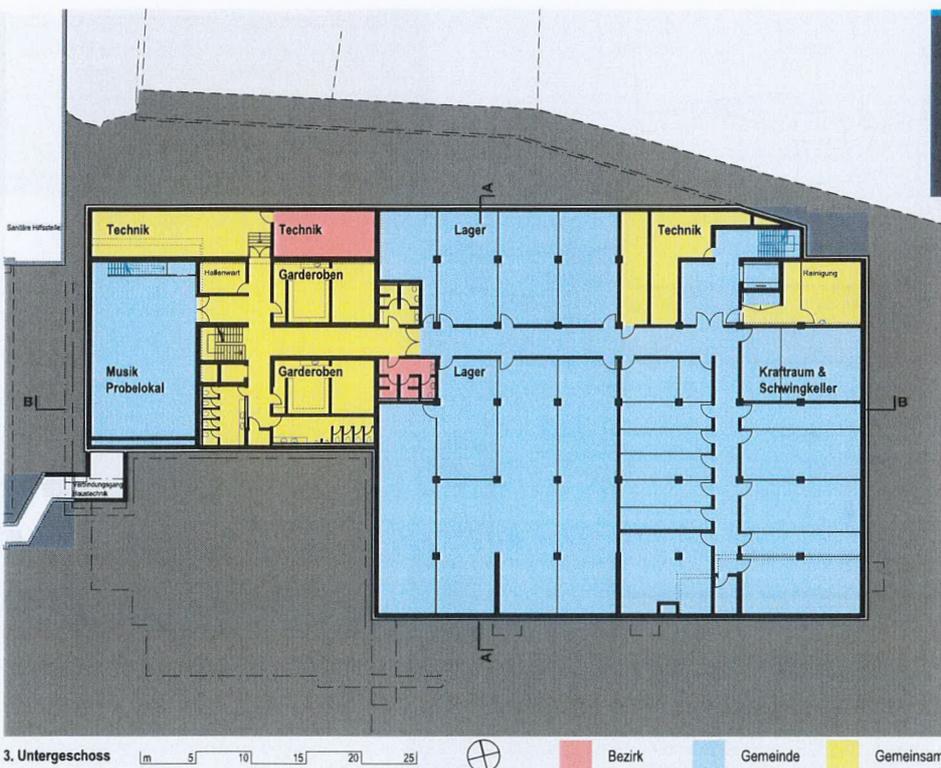
Projektpläne

Sämtliche Pläne sind unter www.wollerau.ch/mzhriedmatt einseh- und downloadbar.

Das Projekt im Überblick



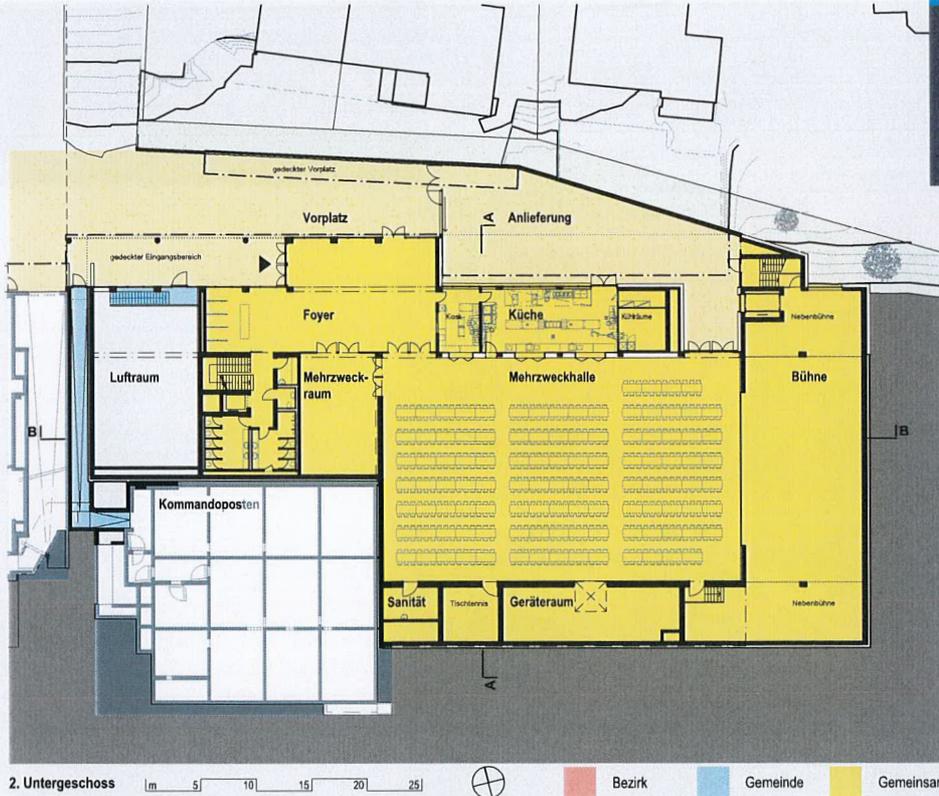
Übersicht über die Neubauten und die Umgebung mit Zufahrt zur Tiefgarage mit Parkplatz und Drop-off-Bereich, Aussenräumen für die Jugi und Kindergarten, Terrasse des Mittagstisches sowie Vorplatz und Anlieferung zur Halle.



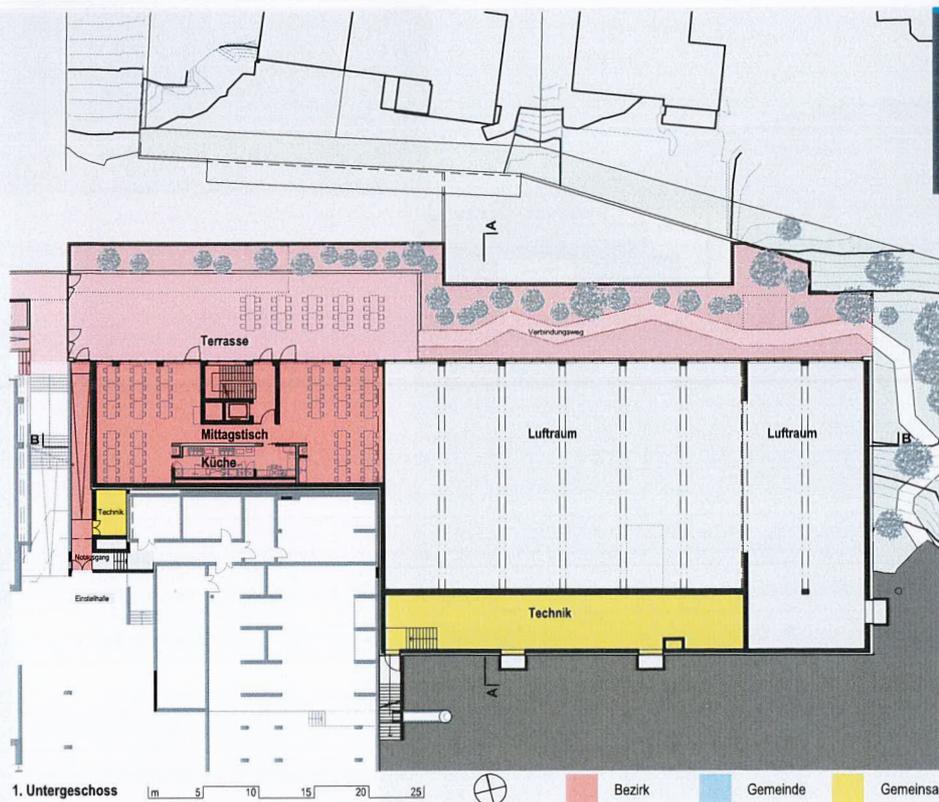
Drittes Untergeschoss mit den Kernelementen Musik-Probelokal und Lager für die Vereine.

Bauprojekt

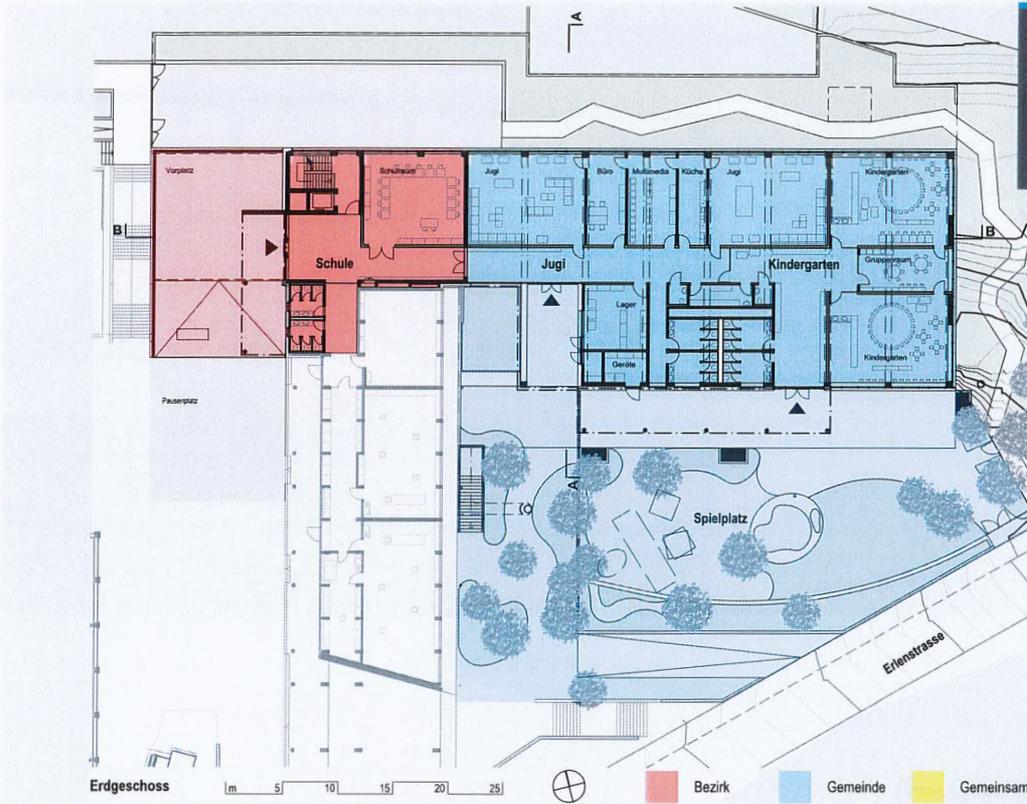
Das Projekt im Überblick



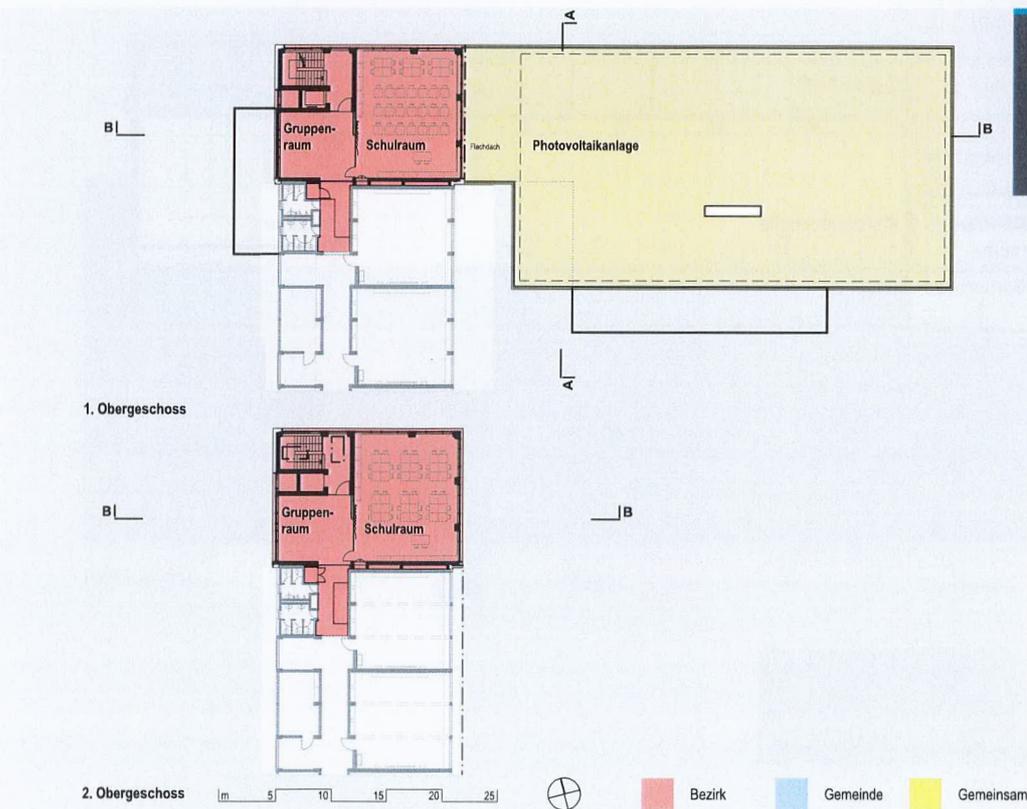
Zweites Untergeschoss mit den Kernelementen Mehrzweckhalle mit Bühne, Foyer mit Mehrzweckraum und Küche. Diese Kernelemente stehen ausserhalb der Schulzeiten den Gemeinde- und Bezirksvereinen zur Verfügung.



Erstes Untergeschoss mit dem Kernelement Mittagstisch mit Küche und vorgelagerter Terrasse.



Erdgeschoss mit Kernelementen Schule, Jugi und Kindergarten mit den entsprechenden Aussenbereichen.



Erstes und zweites Obergeschoss des Kopfbaus mit dem Kernelement Schule. Auf dem Dach über Jugi und Kindergarten befindet sich die Photovoltaikanlage.

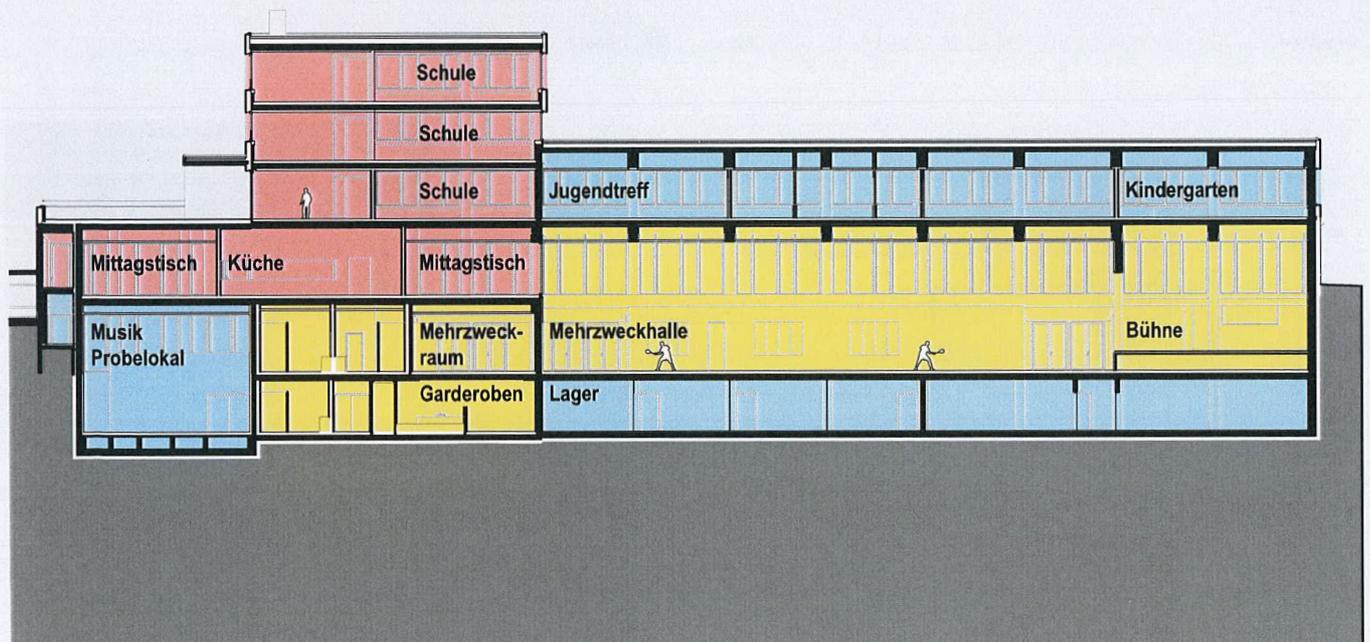
Bauprojekt

Die Kernelemente



Blick in den Schulbereich der Sek eins Höfe im Kopfbau: Im Vordergrund der Gruppenraum mit dem Treppenhaus im Hintergrund. Rechts sieht man den Schulraum.

Blick aus dem Mittagstischraum in die Mehrzweckhalle hinein mit der Bühne im Hintergrund.



Schnitt B-B

0 5 10 15 20 25 m

Bezirk Gemeinde Gemeinsam

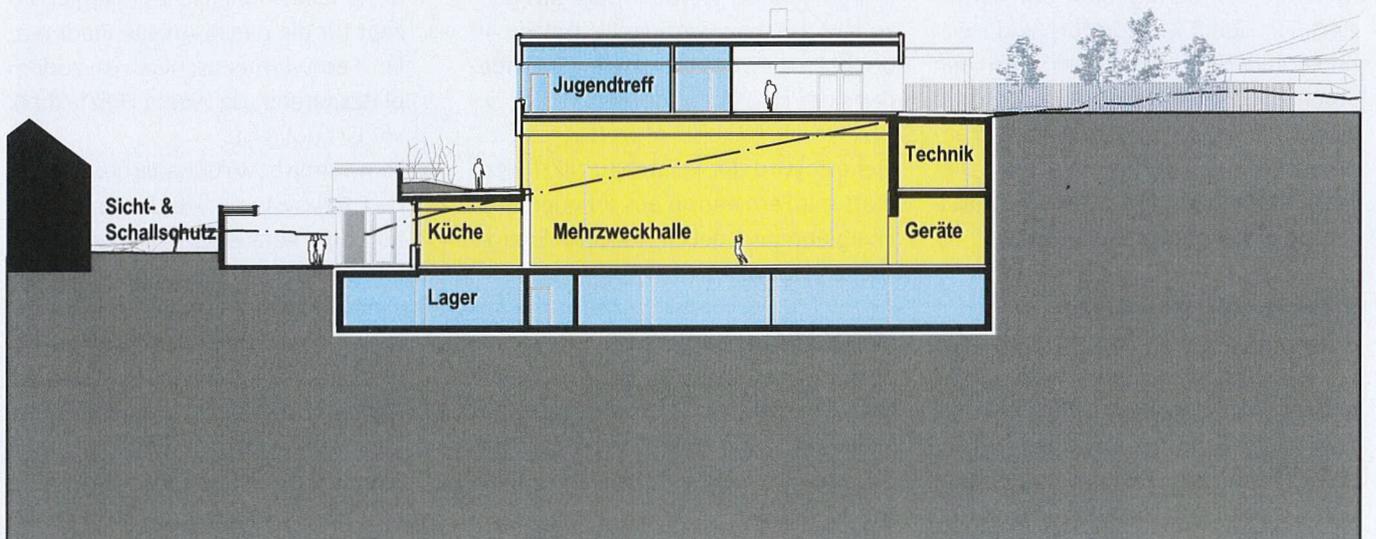
Schnitt mit Blick von der Erlenstrasse Richtung Norden. Die Überlagerung der Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse von Bezirk und Gemeinde wird so gut sichtbar. Je nach Raum ist das gemeinsame Eigentum hälftig, 80:20 oder 20:80 zwischen Bezirk und Gemeinde geteilt.



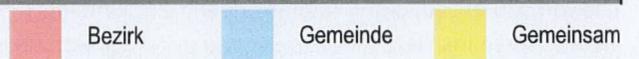
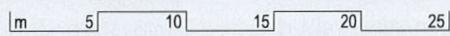
Blick in den Aufenthaltsraum des Jugendtreffs.



Blick von der Garderobe des Kindergartens in den Gruppenraum mit Küche rechts und in den Kindergarten 1 links.



Schnitt A-A



Schnitt mit Blick Richtung Osten.

Bauprojekt

Die Kernelemente

Der Baukörper des Ersatzbaus gliedert sich gut in die Schulanlage Riedmatt ein und schliesst auf allen Geschossen direkt an die bestehende Schulanlage an. So schafft er oberirdisch mit dem neuen Kopfbau einen hindernisfreien Übergang zu den bestehenden Schulräumen des Osttraktes. In den Untergeschossen gewährleistet er den Fluchtweg aus der bestehenden Einstellhalle und erschliesst den Kommandoposten neu.

Der Zugang für die Mehrzweckhalle ist im 2. Untergeschoss. Dies entspricht

dem Platzniveau auf der Nordseite der Schulanlage. Darunter liegen das Musik-Probeklokal, die Garderoben sowie Lager- und Technikräume. Die Terrasse oberhalb des Foyers erschliesst den Mittagstisch und bietet während des Tages eine grosszügige Aufenthaltsmöglichkeit. Im Erdgeschoss auf der Höhe der Erlenstrasse liegen die Eingänge von Schule, Jugendtreff und Kindergarten. Diese drei Nutzungen sind räumlich voneinander getrennt und funktionieren unabhängig, während sich Synergien im Unterhalt ergeben.

Aussenraum

Im Erdgeschoss werden der Bereich der Sek eins Höfe von den gemeindeeigenen Bereichen Jugendtreff und Kindergarten optimal abgetrennt, um den jeweiligen Nutzungen ihren eigenen bedürfnisgerechten Aussenraum zu geben. Der Aussenraum der Schule ist gegen Westen direkt an die bestehende Pausenfläche angeordnet, was kurze Wege möglich macht. Gegen Süden liegen die beiden mit Grünflächen ergänzten und voneinander separierten Aussenräume des Jugendtreffs und des Kindergartens.

Energiekonzept

Der Ersatzbau MZH Riedmatt wird nach Minergie-Standard gebaut und zertifiziert. Für den Raumkomfort sind Heiz- und Kühldecken vorgesehen, die in den Sommermonaten für die Raumkühlung eingesetzt werden und im Winter für angenehme Strahlungswärme sorgen. Dies gewährleistet vor allem bei Grossanlässen ein angenehmes Raumklima.

Kühlen wird wichtiger

Aufgrund der Klimaerwärmung wird Kühlen im Vergleich zum Heizen immer wichtiger. Nachhaltigen Strom für die Kühlanlage liefert eine Photovoltaikanlage auf dem Flachdach über Jugendtreff und Kindergarten mit einer Gesamtfläche von 520 m². An guten Tagen können Überschüsse ins Netz eingespeist werden, an schlechten Tagen wird Strom bezogen werden müssen. Der grosse Vorteil der Kombination aus Photovoltaik- und Kühlanlage ist, dass der meiste Strom dann anfällt, wenn Kühlung nötig

ist. So kann der Strombedarf für die Kühlung grösstenteils mit der Photovoltaikanlage gedeckt werden. Über das ganze Jahr gesehen wird die PV-Anlage 40 bis 60 Prozent des erwarteten Strombedarfs des Ersatzbaus decken.

Geheizt wird der Ersatzbau MZH Riedmatt mit Fernwärme aus erneuerbaren Energieträgern, geliefert von der Energie Ausserschwyz AG.

Weshalb Fernwärme?

Zwei Gründe haben den Bezirk Höfe und die Gemeinde Wollerau bewogen, anstelle des ursprünglich geplanten Erdsonden-Gas-Heizsystems auf Fernwärme zu setzen:

- Einheitliches Energiekonzept: Derzeit saniert der Bezirk den Westtrakt des Schulhauses Riedmatt und ersetzt die veraltete Gasheizung, die auch die MGH beheizt, durch eine Übergabezentrale für Fernwärme. Sie wird sowohl den Ost- und den Westtrakt

der Sek eins Höfe als auch den Ersatzbau MZH Riedmatt versorgen. Damit besteht ein einheitliches Energiekonzept für die ganze Anlage Riedmatt. Ein Fernwärmeanschluss ist zudem platzsparend, da wenig Heiztechnik vor Ort nötig ist.

- Fernwärme ist wirtschaftlicher: Die beiden Heizsysteme wurden basierend auf den voraussichtlich benötigten Energiemengen über einen Zeithorizont von 25 Jahren miteinander verglichen. Dieser Zeithorizont entspricht der gesetzlichen Abschreibungsdauer der Anlagen. Die Berechnungen zeigen, dass die Investitions-, Unterhalts- und Betriebskosten für Fernwärme rund Fr. 266'000 tiefer sind als beim ursprünglich geplanten Erdsonden-Gas-Heizsystem. Zudem ist die Fernwärmelösung wesentlich klimafreundlicher. Ein detaillierter Vergleich der Wirtschaftlichkeit und der CO₂-Emissionen der beiden Heizsysteme befindet sich im Anhang ab Seite 21.

Der abwechslungsreiche Kindergarten-Spielplatz weist zudem einen hohen Spielwert auf.

Die Mittagstischterrasse im 1. Untergeschoss verbindet den Aussenbereich vor der bestehenden Aula mit dem neuen Mittagstisch. Sie wird im Randbereich auf der ganzen Länge mit Sträuchern begrünt, um die angrenzenden Liegenschaften abzuschirmen. Auf Niveau des 2. Untergeschosses wird die Nachbarschaft des Weiteren durch eine Sicht- und Schallschutzwand vom Betrieb der Mehrzweckhalle geschützt, während ein Tor den Anlieferungsbereich vom öffentlich zugänglichen Bereich abtrennt und damit zusätzliche Schalleinträge auf die angrenzenden Liegenschaften verhindert.

Verkehr, Parkplatz und Tiefgaragenzufahrt

Die neue Zufahrt zur Tiefgarage und die Parkplätze auf der Südwestseite der Schulanlage bieten einen Mehrwert an Sicherheit, indem der Verkehr entflechtet und abseits der Erlenstrasse Park- und Ausladmöglichkeiten geschaffen werden. Der Aussenparkplatz wird bewirtschaftet, während die Zufahrt zur Tiefgarage mit einem Garagentor versehen wird. Die Umgebungsgestaltung erfolgt möglichst naturnah mit einer lockeren Baumbepflanzung. Entlang der Erlenstrasse darf nicht mehr parkiert werden.

Der öffentliche Weg auf der Westseite wird entlang der Parkplatzzufahrt an die Erlenstrasse geführt. Der zweite öffentliche Weg wird umgelegt und neu über die bestehende Schulanlage geführt (siehe auch 5. Gestaltungsplan «Riedmatt» – wichtigste Anpassungen, Seite 13). Damit steht der östliche Weg exklusiv den Kindergartenkindern zur Verfügung, was zusätzliche Sicherheit für den Schulweg

der Kindergartenkinder schafft und die Nachbarparzellen vor Sicht- und Lärmbelastungen schützt.

■ 4. Nutzung der Anlage

Die Vereine werden nebst den öffentlichen Schulen wichtige Nutzer im Ersatzbau sein. Sie wurden von Beginn an in das Projekt mit einbezogen. Einzelne Räumlichkeiten wie die Probelokalitäten des Musikvereins, der Schwingkeller und der Krafraum oder die Lagerräume werden wie bis anhin einzelnen Vereinen vorbehalten sein. Räumlichkeiten wie die Mehrzweckhalle mit Bühne und Küche, der Mehrzweckraum neben der Halle sowie das Foyer werden hingegen auch für die öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen. Wie erwähnt, können in der Kombination von Mehrzweckhalle, Foyer und Mehrzweckraum Anlässe für bis zu 800 Personen (Bestuhlung) bzw. 650 Personen (Bankett) durchgeführt werden.

Die Nutzung der Mehrzweckhalle Riedmatt wird in der «Benutzungsverordnung für die Benützung gemeindeeigener Anlagen der Gemeinde Wollerau» geregelt sein. Die Hallennutzung / Vermietung erfolgt durch die Gemeinde Wollerau. Die Räume können über das bereits bestehende Reservationstool gebucht werden.

Die Mehrzweckhalle Riedmatt und die Nebenräume stehen den Nutzergruppen in folgender Prioritätenordnung zur Verfügung:

1. Öffentliche Schule während der Schulzeiten
2. Vereine und Organisationen aus der Gemeinde Wollerau
3. Vereine und Organisationen aus dem übrigen Bezirk Höfe
4. Auswärtige Vereine oder private Institutionen



Die Mehrzweckhalle soll dabei ausserhalb der für den Schulbetrieb reservierten Zeiten für Sportveranstaltungen von Vereinen und Organisationen, für Versammlungen mit über 100 Teilnehmern und für Veranstaltungen wie Vereinsanlässe, Ausstellungen und Konzerte genutzt werden können.

Mit Blick auf die Aussennutzung und die Nachbarschaft wurde festgelegt, dass die Veranstalter die übliche Nachtruhe einzuhalten haben. Hinsichtlich Verpflegung ist das dank optimierten Kühl- und Lagermöglichkeiten problemlos möglich.

Die Räumlichkeiten des Mittagstischs werden nicht über das Reservationstool der Gemeinde Wollerau gemietet werden können. Sie stehen in erster Linie für die Tagesstrukturen der Sek eins Höfe sowie für schulische Anlässe zur Verfügung.

Bauprojekt

■ 5. Gestaltungsplan «Riedmatt» – wichtigste Anpassungen

Der aktuelle Gestaltungsplan Riedmatt, welcher für den ganzen Schulkomplex Riedmatt Geltung hat, stammt aus dem Jahr 1993.

Es sind drei Änderungen im Gestaltungsplan vorgesehen, damit

- der Ersatzbau MZH Riedmatt umgesetzt werden kann;
- der Bezirk Höfe das Schulhaus bei Bedarf gegen Westen erweitern kann;
- die Sicherheit sowohl für die Schülerinnen und Schüler der Sek eins Höfe als auch die Kindergartenkinder mit einer neuen Zufahrtsvariante erhöht werden kann.

Folgende Punkte sind anzupassen:

■ Erweiterung des Perimeters nach Norden

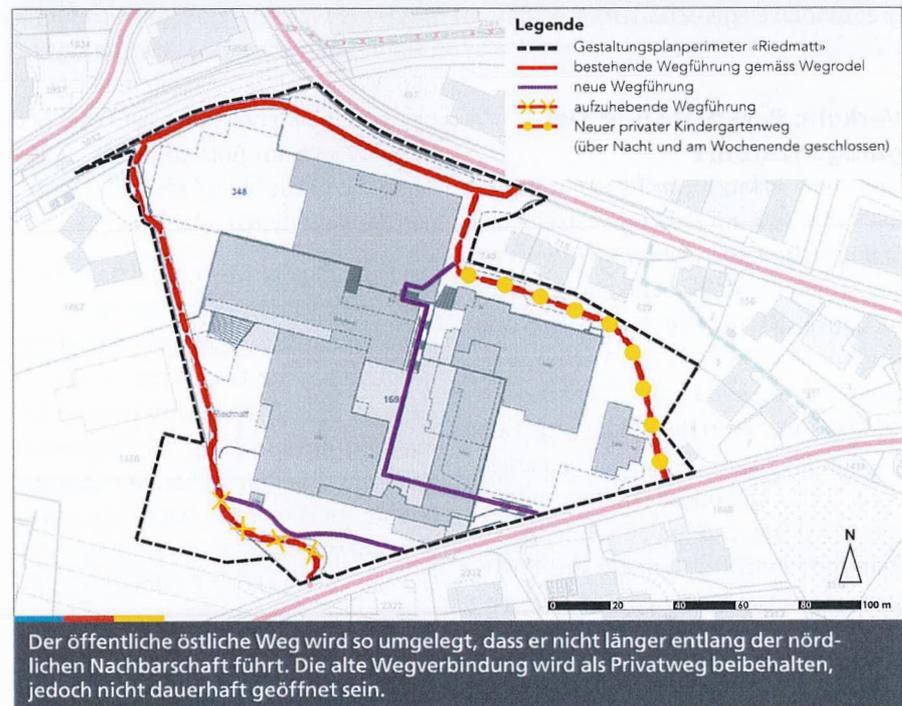
Um im Rahmen des vorliegenden Bauprojekts den Lärmschutz und Sichtschutz gegenüber den Nachbarn sicherzustellen, ist der Perimeter nach Norden anzupassen. Zugleich wird der Baubereich mit einer tiefen Höhenbeschränkung leicht erweitert, damit die nötigen Anbauten der MZH Riedmatt Platz haben. Das Gebäude selbst rückt im Vergleich zu heute deutlich weg von den Nachbargrundstücken.

■ Erweiterung des Perimeters nach Westen

Um die Erschliessung und den Riedmattweg zu sichern sowie künftige Entwicklungsmöglichkeiten der Schule offen zu halten, ist eine Erweiterung des Perimeters nach Westen vorgesehen.

■ Anpassung der Höhen der Baubereiche

Die Höhen der Baubereiche sind anzupassen, wobei die maximale Gebäudehöhe um 4 Meter von 568 auf 564 m ü. M. reduziert wird. Die Aussicht der Anwohner



südlich der Erlenstrasse wird durch die Anpassungen nicht beeinträchtigt.

■ Sicherung der öffentlichen Fusswege

Die zwei öffentlichen Fusswege durch den Perimeter werden ebenfalls im Gestaltungsplan gesichert. Dabei wird der

öffentliche östliche Weg so umgelegt, dass er nicht länger entlang der nördlichen Nachbarschaft führt. In diesem Bereich wird die alte Wegverbindung als Privatweg beibehalten. Dieser wird jedoch nicht dauerhaft geöffnet sein.

Zusammenfassend ermöglicht der neue Gestaltungsplan die Umsetzung des Projekts MZH Riedmatt. Er beinhaltet keine zusätzlichen Abweichungen von der Regelbauweise, also von der in Wollerau geltenden Bauordnung.

Er sichert auch die vielfältigen Interessen, die mit diesem Areal verbunden sind:

- die Schülerinnen und Schüler profitieren von einer sichereren Erschliessung;
- die nördlichen Nachbarn erhalten einen Schall- und Sichtschutz;
- die südlichen Nachbarn haben Gewähr, dass Gebäudehöhen gegenüber der Regelbauweise eingeschränkt bleiben;
- die öffentlichen Fusswege sind gesichert;
- schliesslich ist eine allfällige Schulraumerweiterung bei steigenden Schülerzahlen möglich.

Der Gestaltungsplan wird parallel zum Sachgeschäft in einem eigenständigen Prozess öffentlich aufgelegt. Seine Genehmigung erfolgt letztlich durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz.

■ 6. Zeitplan

Der Grobterminplan sieht folgende Eckpunkte vor – immer vorausgesetzt, dass sich in den nach einem Ja des Bürgers zum Projekt anstehenden Bewilligungsverfahren keine grösseren Verzögerungen ergeben:

- 28. Nov. 2021: Urnenabstimmung
- Bis Ende 2021: Genehmigung des revidierten Gestaltungsplans «Riedmatt»
- Sommer 2022: Baubeginn Parkplatz Süd
- Herbst 2022: Baubeginn MZH
- Anfang 2025: Bezug des Baus

■ 7. Kosten / Kostenteiler

Kostenvoranschlag zum Bauprojekt

Mit dem Baukostenplan BKP können sämtliche Kosten, die während der Planung und Realisierung eines Hochbauprojekts anfallen, übersichtlich und nach-

1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	1'350'000	4.4 %
2 Gebäude	Fr.	22'450'000	72.8 %
3 Betriebseinrichtungen	Fr.	1'506'000	4.9 %
4 Umgebung	Fr.	2'260'000	7.3 %
5 Baunebenkosten und Übergangskosten	Fr.	1'678'000	5.4 %
6 Reserve	Fr.	1'400'000	4.5 %
9 Ausstattung	Fr.	196'000	0.6 %
<hr/>			
Total Investitionskosten (BKP 0-9)	Fr.	30'840'000	100 %
Anteil Baukosten (BKP 1-9)	Fr.	30'840'000	100 %

Die Gesamtkosten belaufen sich auf Fr. 30,84 Mio. inkl. MWST. Darin sind sämtliche zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bauprojekts bekannten und erwarteten Kosten enthalten.

Kostenteilung zwischen Bezirk Höfe und Gemeinde Wollerau

Für die Projektierungsphase teilen sich Bezirk und Gemeinde die Kosten hälftig. Für die Bauphase – nach dem Ja der Bürger – kommt ein Kostenteiler von 40 Prozent Bezirk und 60 Prozent Gemeinde Wollerau zur Anwendung. Der Kostenteiler basiert auf dem Raumprogramm mit den entsprechenden Nutzungen und Eigentumsverhältnissen.

Über alle Phasen des Projekts gerechnet beträgt der Kostenteiler 41 Prozent Bezirk Höfe und 59 Prozent Gemeinde Wollerau. Bei kleineren Anpassungen, die im Verlauf eines Projekts immer vorkommen können, wird der Kostenteiler nicht geändert. Die effektiven Kosten für Bezirk Höfe und Gemeinde Wollerau werden auf der Basis der definitiven Bauabrechnung erhoben.

vollziehbar strukturiert werden. Hierzu gehören die Kosten für die Vorbereitungsarbeiten, das Gebäude, die Betriebseinrichtungen, die Umgebung, die Baunebenkosten, die Reserve und die Ausstattung. Abhängig vom gewünschten Detaillierungsgrad werden die BKP-Positionen ein-, zwei- oder dreistellig ausgewiesen.

Der Kostenanteil des Bezirks Höfe beträgt rund Fr. 12,64 Mio. Franken, derjenige der Gemeinde rund Fr. 18,2 Mio. Bei den Unterhaltskosten, also den Kosten für Instandsetzung und Instandhaltung, und den Betriebskosten gilt der Kostenteiler 40 Prozent Bezirk und 60 Prozent Gemeinde auf Basis der Nutzung.

Zu den Betriebs- und Unterhaltskosten folgende Hinweise: Die Gemeinde Wollerau und der Bezirk Höfe haben heute schon Betriebs- und Unterhaltskosten für die Mehrzweck- und Gymnastikhalle, die Kindergärten Riedmatt, das Juvillage, den Mittagstisch und den Kopfbau. Diese betragen beispielsweise auf Seiten der Gemeinde Wollerau inklusive Personal- und Energiekosten rund Fr. 170'000.00. Aufgrund der grösseren Fläche der Mehrzweckhalle sowie von Foyer und Mehr-

Bauprojekt

zweckraum wird künftig mit höherem Reinigungs- und Unterhaltsaufwand sowie höheren Energiekosten gerechnet. Die genaue Bezifferung ist aber nicht so einfach, da zum Beispiel die Nutzung der Mehrzweckhalle künftig nur schon durch den Schulbetrieb höher sein wird als heute. Auch mit Blick auf die Energiekosten sind Schätzungen schwierig, da ein rechter Anteil des Energieverbrauchs über die Photovoltaikanlage selbst abgedeckt werden kann. Allerdings werden auch hier zuerst gewisse Erfahrungen gesammelt werden müssen.

Was sicher gesagt werden kann: Die jährlichen Betriebs- und Unterhaltskosten liegen aufgrund der grösseren Flächen und Kubatur und der stärkeren Nutzung höher als heute. Im Stellenetat wird die Gemeinde Wollerau künftig statt rund 100 Prozent wie heute 150 Prozent für die Betreuung von Mehrzweckhalle, Foyer, Kindergarten, Juvillage und Umgebung einzusetzen haben.

Die Unterhaltskosten des Kopfbaus der Schule Riedmatt fliessen in die Unterhaltskosten der gesamten Schulanlage Riedmatt ein und werden aktuell nicht getrennt berechnet. Da die Flächen des neuen Kopfbaus sich nur wenig verändern, ist für diesen Teil nicht mit Mehrkosten zu rechnen. Der Stellenetat des Bezirks Höfe für die Betreuung der Räumlichkeiten bleibt unverändert. Jedoch wird neu der Unterhalt der gemeinsamen Flächen aufgrund des Kostenteilers hinzukommen. Die genaue Bezifferung ist aber, wie bereits erwähnt, nicht so einfach (höhere Hallennutzung, Photovoltaikanlage etc.).

Eine detailliertere Zusammenstellung (BKP 2-stellig) findet sich im Anhang.

■ 8. Ausgabenbewilligung / Finanzierung

Ausgabenbewilligung (Verpflichtungskredit)	
Erwartete Baukosten	Fr. 30'840'000
Kostengenauigkeit	± 10 % (effektiv ± 9 %)
Ausgabenbewilligung	Fr. 33'600'000
– Bezirk Höfe (41 %)	Fr. 13'776'000
– Gemeinde Wollerau (59 %)	Fr. 19'824'000

Bezirk und Gemeinde stimmen über Projekt als Ganzes und jeweiligen Anteil an Ausgabenbewilligung ab.

Ein «Ja» von Bezirk und Gemeinde ist erforderlich.

Die erwarteten Baukosten betragen Fr. 30,84 Millionen. Das Projekt ist dem Souverän inklusive einer Kostengenauigkeit von ±10 Prozent vorzulegen. Da auf den bereits getätigten Ausgaben und der Reserve keine weiteren Reserven einkalkuliert werden müssen, liegt der

Zuschlag für die Kostengenauigkeit effektiv bei 9 Prozent. Deshalb benötigen wir eine Ausgabenbewilligung von Fr. 33,6 Millionen. «Ausgabenbewilligung» ist im Rechnungslegungsmodell HRM2 der neue Begriff für «Verpflichtungskredit».

Finanzierung Gemeinde Wollerau (Basis Baukosten, Anteil Gemeinde, Schweizerischer Baukostenindex Stand 01.04.2021)

Jahr	Investition in Fr.	Abschreibung 4 %	Verzinsung 1 %	Total Abschreibung + Verzinsung	Restbuchwert
Bis 2021	810'000		4'050	4'050	810'000
2022	1'968'000		17'940	17'940	2'778'000
2023	7'482'000		65'190	65'190	10'260'000
2024	7'110'000		138'150	138'150	17'370'000
2025	830'000	728'000	177'850	905'850	17'472'000
Total	18'200'000	728'000	403'180	1'131'180	

Im Investitionsjahr wird die Verzinsung nur auf den halben Betrag gerechnet.

■ Subventionen: ca. Fr. 77'000 (59% von total ca. Fr. 130'000, Annahme basierend auf Energieförderprogrammen von Bund und Kanton)

Finanzierung über Eigenmittel oder Darlehen bei Bedarf

Folgekosten

- Verzinsung: 1 % (variabler Zinssatz, Annahme nach Marktlage)
- Abschreibung: linear, 4 % des Investitionswertes über 25 Jahre ab 2025 (Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden und Bezirke, FHG-BG)
- Personalkosten: 150 Stellenprozent, ca. Fr. 153'000
- Unterhaltskosten: 0.6 % der Baukosten, ca. Fr. 110'000
- Steuerprozente: 2 (Stand 2020)

Projektfinanzierung

Die Finanzierung der Ausgabenbewilligung erfolgt über Eigenmittel oder bei Bedarf durch Aufnahme eines Darlehens. Genauere Angaben zur Finanzierung sind derzeit nicht möglich, da sie von weiteren, pendenten Projekten von Bezirk und Gemeinde Wollerau abhängt, deren Finanzbedarf für die Umsetzungsperiode der MZH Riedmatt noch nicht abschliessend beziffert werden kann.

Das investierte Kapital muss verzinst und amortisiert werden. Der Amortisationsatz beträgt gemäss Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden und Bezirke (FHG-BG) ab 2025 für die Nutzungsdauer von 25 Jahren linear 4 Prozent des Investitionswertes.



■ 9. Ja von Gemeinde- und Bezirksbürger nötig

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger des Bezirks Höfe und der Gemeinde Wollerau werden am 28. November 2021 über das Projekt als Ganzes und den jeweiligen Anteil an der Ausgabenbewilligung – die Gemeinde Wollerau Fr. 19,824 Mio.; der Bezirk Höfe Fr. 13,776 Mio. – abstimmen. Folgerichtig braucht es ein Ja von Bezirk und Gemeinde, damit das Projekt umgesetzt werden kann.

■ 10. Was geschieht bei einem Nein?

Ein Nein der Stimmberechtigten zum Sachgeschäft würde bedeuten, dass ein Projekt, das Anliegen verschiedenster Nutzer in optimaler Weise aufnimmt und räumlich gut löst, nicht umgesetzt werden kann. Die Bedürfnisse der Vereine, der Gemeinde Wollerau und des Bezirks Höfe sind ausgewiesen und teils seit Jahren bekannt.

Der Bezirk Höfe und die Gemeinde Wollerau müssten ihren Raumbedarf getrennt decken. Die Eigentumsverhältnisse bei der MGH erschweren dies: Während die Halle der Gemeinde gehört, ist der darüber liegende Schulraum, der Kopfbau, im Eigentum des Bezirks. Eine neue Halle kann ohne Abbruch des Kopfbaus nicht realisiert werden.

Die Gemeinde benötigt eine Mehrzweckhalle für die Vereine und Organisationen und muss den Zweifach-Kindergarten sowie die Jugendräume mittelfristig erneuern. Der Bezirk Höfe benötigt eine Halle für Schulsport sowie einen nachhaltigen Ersatz für Mittagstisch und Schulräume, die beim Abbruch des Kopfbaus entfallen, weil die Gemeinde die neue Halle idealerweise am bestehenden Standort baut. Eine Prüfung hat ergeben, dass weder der Sportplatz Roos noch das Erlensmoos für die Gemeinde Wollerau geeignete Alternativstandorte sind.

Der Bezirk Höfe könnte seine Halle nicht einfach auf seinem eigenen Land bauen, wie Prüfungen gezeigt haben:

- Aufgrund der Nähe zum Autobahntunnel ist es nicht geeignet und bräuchte eine Bewilligung des Bundes.
- Die Erstellung einer Halle über der bestehenden Turnhalle der Mittelpunktschule geht aufgrund der Höhenbeschränkungen des Gestaltungsplans

nicht. Zudem bedürfte es einer statischen Ertüchtigung der bestehenden Halle.

- Eine Halle in der Verlängerung der bestehenden Turnhalle der Mittelpunktschule würde Gemeindeland in Anspruch nehmen und zudem ausserhalb des Perimeters des Gestaltungsplans liegen.
- Auch beim Ersatz des Schulraums ist der Bezirk eingeschränkt: Den Osttrakt kann er aufgrund des Perimeters und der erlaubten Höhe gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan nicht ergänzen. Die einzige Möglichkeit wäre eine Erweiterung gegen Westen.

Ein Nein ist deshalb keine sinnvolle Alternative zum integrierten Projekt Ersatzbau MZH Riedmatt:

- Ein Nein würde sinnvolle Synergien zwischen Bezirk und Gemeinde verhindern, sowohl beim Bau als auch bei der späteren Nutzung. Eine gemeinsame Halle lässt sich effizienter, günstiger und mit weniger Leerständen nutzen.
- Ein Nein würde aufwendige Alleingänge für Bezirk und Gemeinde auslösen. Wenn jeder eine Halle und der Bezirk noch neuen Schulraum bauen muss, kommt das für alle teuer.

Bei einem Nein müssten wertvolle, zentral gelegene Landreserven von Bezirk und Gemeinde verbraucht werden.

■ 11. Antrag des Gemeinderates

Der Bezirksrat Höfe und der Gemeinderat Wollerau sind vom Projekt überzeugt: Es nimmt die Anliegen der Schulen, der Vereine und der Anwohner in überzeugender Weise auf. Die Gemeinde Wollerau und der Bezirk Höfe werden mit dem vorliegenden Projekt eine hervorragende und dringend benötigte Infra-

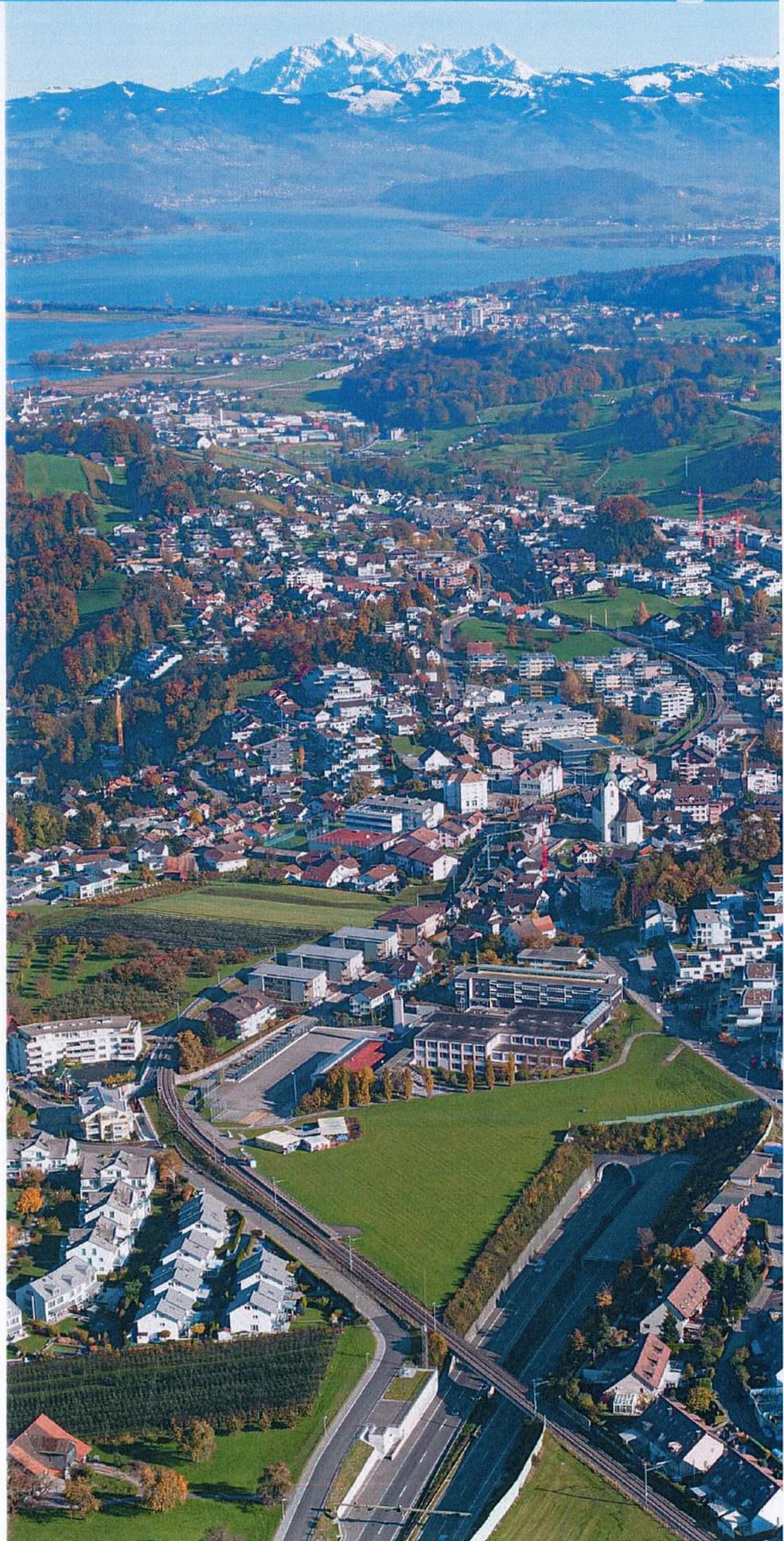
Antrag

struktur erhalten, das nicht zuletzt dank der genutzten Synergien land- und ressourcenschonend ist und für die getätigte Investition ein Gesamtpaket bietet, von dem viele verschiedene Nutzer profitieren können.

Deshalb beantragt Ihnen der Gemeinderat Wollerau, dem Sachgeschäft «Ersatzbau MZH Riedmatt» zuzustimmen.

Antrag

Wollen Sie der Ausgabenbewilligung von Fr. 19'824'000.00 für den Ersatzbau MZH Riedmatt zustimmen?



RPK-Bericht

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission zum Sachgeschäft «Ersatzbau MZH Riedmatt»

Die RPK hat das Sachgeschäft «Ersatzbau MZH Riedmatt» geprüft.

Anstelle der bestehenden Mehrzweck- und Gymnastikhalle (MGH) und des Kopfbaus Osttrakt der Sek Eins Höfe soll mit dem Projekt «Ersatzbau MZH Riedmatt» eine bedürfnisgerechte Infrastruktur für Schule und Vereine aus Gemeinde und Bezirk entstehen. Kernelemente des Projekts sind die moderne Mehrzweckhalle, die verbesserte Infrastruktur für den Mittagstisch und optimierte Schulräume der Sek eins Höfe, der neue Kindergarten und die Integration des Jugendtreffs ins Gebäude. Dazu gehören auch Probelokalitäten für die Musik sowie Lagerraum für Vereine und Organisationen. Hinzu kommt das Foyer, das bei Grossanlässen um den Mehrzweckraum neben der Halle erweitert werden kann.

Die erwarteten Baukosten betragen Fr. 30,8 Mio. Die Ausgabenbewilligung (Verpflichtungskredit plus Kostengenauigkeit von +/- 9 Prozent) für das Bauprojekt liegt bei Fr. 33,6 Mio. Der Kostenanteil der Gemeinde Wollerau beträgt 59 Prozent oder Fr. 19,824 Mio., der Anteil des Bezirks Höfe 41 Prozent oder Fr. 13,776 Mio. Bezirk und Gemeinde können die Finanzlast tragen.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger des Bezirks Höfe und der Gemeinde Wollerau werden am 28. November 2021 über das Projekt als Ganzes und den jeweiligen Anteil an der Ausgabenbewilligung abstimmen.

Die RPK beantragt:

- Den Kostenanteil von CHF 19,824 Mio. der Gemeinde Wollerau an die erwarteten Baukosten des «Ersatzbaus MZH Riedmatt» zu genehmigen.

Die Rechnungsprüfungskommission:

Markus Bamert, Präsident
Marco Lechthaler
Daniel Bruderer
Peter Gerlach

Wollerau, 18. August 2021

Anhang

■ 12. Anhang

RAUMPROGRAMM

Das Raumprogramm entspricht den zu Projektbeginn definierten Bedürfnissen der verschiedenen Nutzergruppen.

Bezeichnung	Anzahl	Fläche total m ²
Treppenhäuser	2	
Personenaufzug	1	
Lastenaufzug	1	
Korridore		
Garderobe Lehrer	1	19
Garderobe Gastro	1	13
Garderoben Damen/Mädchen	1	51
Garderoben Herren/Knaben	1	45
Hygieneanlagen Damen/Mädchen	5	75
Hygieneanlagen Herren/Knaben	5	75
IV-WCs	3	9
Musik Probelokal	1	150
Kraftraum und Schwingkeller	1	72
Hallenwart	1	12
Reinigungsräume	4	69
Technikräume	4	368
Werkraum	1	60
Lagerräume	21	1022
Unterstand	1	
Vorplatz Mehrzweckhalle	1	
Anlieferung Mehrzweckhalle	1	
Gedekte Eingangsbereiche	4	284
Foyer	1	183
Mehrzweckhalle	1	678
Küche und Kiosk Mehrzweckhalle	1	118
Mehrzweckraum	1	78
Bühne	1	224
Nebenbühne	2	140
Geräteraum	1	80
Sanitätsraum	1	15
Tischtennisraum	1	26
Mittagstisch	1	205
Küche Mittagstisch	1	33
Terrasse Mittagstisch	1	
Aussenfläche Schule	1	
Aussenfläche und Spielplatz Kindergarten	1	
Aussenfläche Jugendtreff	1	
Aufenthaltsräume Jugendtreff	2	180
Nebenräume Jugendtreff	4	122
Kindergartenräume	2	177
Gruppenraum Kindergarten	1	32
Aussengeräteraum	1	11
Schulräume	3	291
Gruppenräume Schule	2	44

**WIRTSCHAFTLICHKEITS-
VERGLEICH ERDSONDEN-GAS-
HEIZSYSTEM – FERNWÄRME**

In den folgenden Abbildungen und Erläuterungen werden die ursprünglich geplante Variante «Erdwärmesonden-Wärmepumpe mit Erdgas-Spitzenlastkessel» (kurz: Erdsonden-Gas-Heizsystem) und der nun gewählte «Fernwärmeanschluss mit Kälteanlage» (kurz: Fernwärme) über die gesetzlich festgelegte Abschreibungsdauer von 25 Jahren miteinander verglichen.

Die Berechnungen basieren auf den voraussichtlich benötigten Energiemengen, den erwarteten Preisen für Gas

und Strom sowie auf dem vertraglich vereinbarten, indexierten (Gas, Strom sind auch indexiert) Fernwärmepreis von 8,3 Rp./kWh.

Der detaillierte Bericht zur Wirtschaftlichkeit ist auf www.hoefe.ch/projekte verfügbar.

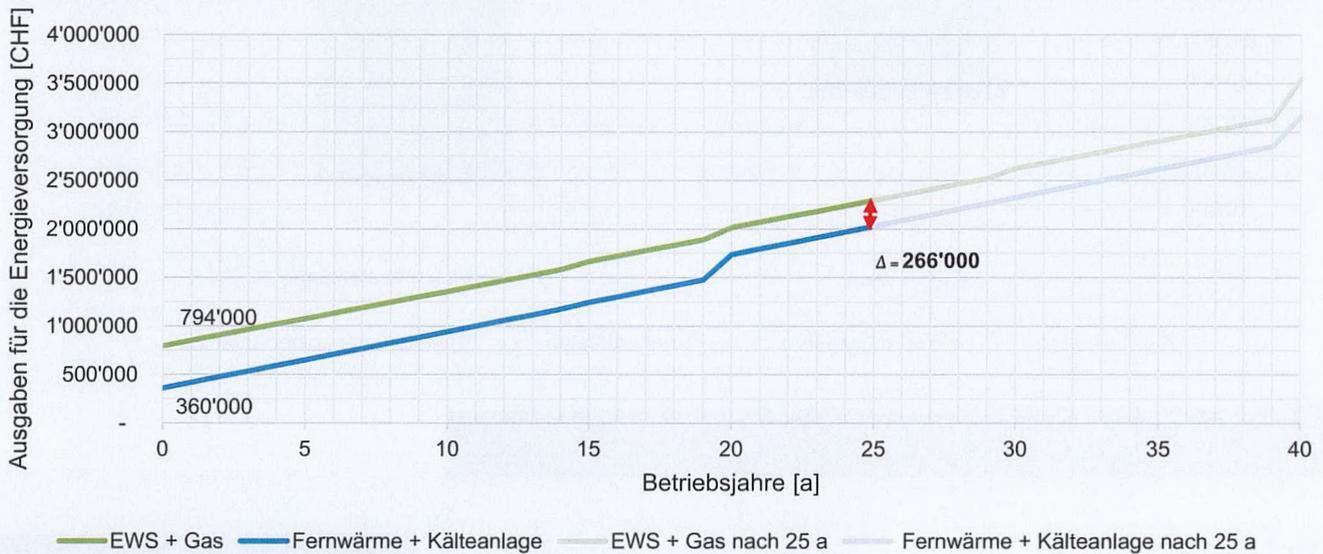
Gesamtkostenvergleich

Die Abbildung zeigt den berechneten Kostenverlauf der beiden Varianten über die Abschreibungsdauer von 25 Jahren. Die Anfangsinvestitionen betragen beim Erdsonden-Gas-Heizsystem Fr. 794'000, bei der Fernwärme

Fr. 360'000. Im weiteren zeitlichen Verlauf werden die laufenden Kosten (Energie-, Wartungs- und Reinvestitionskosten) dazugerechnet (für Details siehe «Jährliche Kosten»).

Bei einem berechneten Energiebedarf des Ersatzbaus MZH Riedmatt von 523'200 kWh (Wärme und Kälte) pro Jahr ist die Fernwärme nach 25 Jahren immer noch um Fr. 266'000 günstiger als das Erdsonden-Gas-Heizsystem.

Gesamtkostenvergleich Energieversorgung Anteil Neubau MZH



Nach 25 Jahren ist die Fernwärme immer noch Fr. 266'000 günstiger als ein Erdsonden-Gas-Heizsystem (Kapitalkosten inkl. Verzinsung zu 1% über eine Abschreibungsdauer von 25 Jahren).

Anhang

Jährliche Kosten

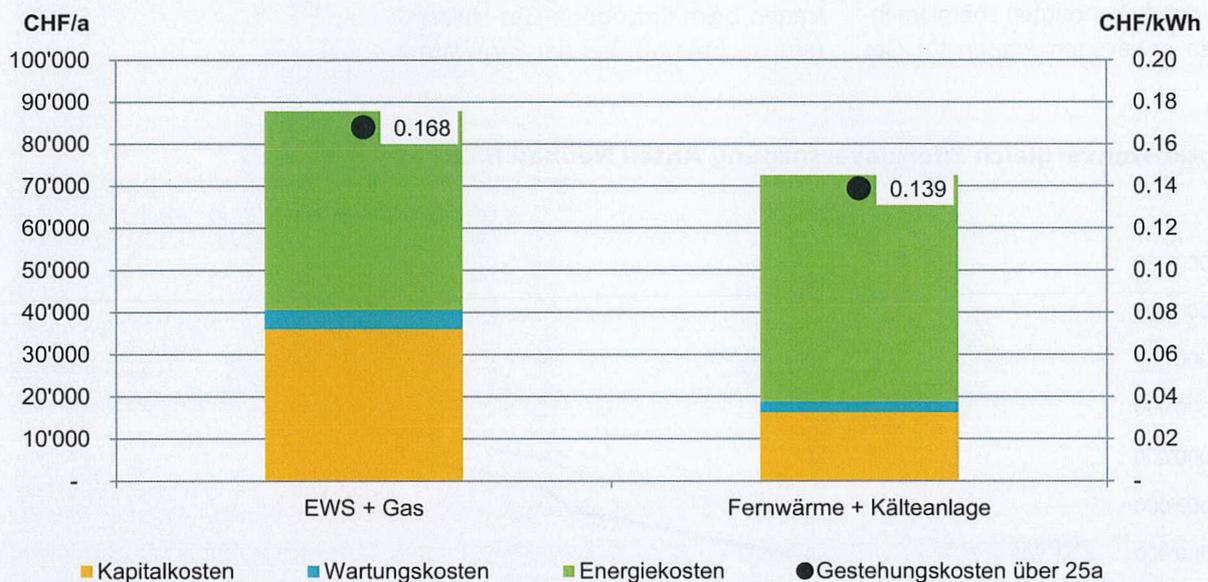
Die Abbildung vergleicht die Jahres- und Energiekosten der beiden Systeme. Die Kapitalkosten des Erdsonden-Gas-Heizsystems sind deutlich höher als diejenigen der Fernwärme, hingegen sind die Energiekosten bei der Fernwärme höher. Die Wartungskosten beider Systeme sind im Vergleich zu den anderen

Kosten gering. Insgesamt weist die Fernwärme niedrigere jährliche Kosten auf.

Die durchschnittlichen Gestehungskosten pro Kilowattstunde über 25 Jahre beider Varianten sind im Diagramm als Punkte dargestellt. Die Gestehungskosten der Fernwärme sind rund 2,9 Rp./kWh tiefer als beim Erdsonden-Gas-Heizsystem – die Fernwärme ist also

wirtschaftlicher. Die Teuerung aller Energiequellen (Gas, Strom, Altholz) ist bei beiden Vergleichsvarianten vom Verbraucher zu bezahlen. In der beigefügten Berechnung wurde die eventuelle Kostensteigerung bereits eingerechnet.

Jahres- & Energiekosten Anteil Neubau MZH



Die Fernwärme ist für den Ersatzbau MZH Riedmatt wirtschaftlicher als das Erdsonden-Gas-Heizsystem.

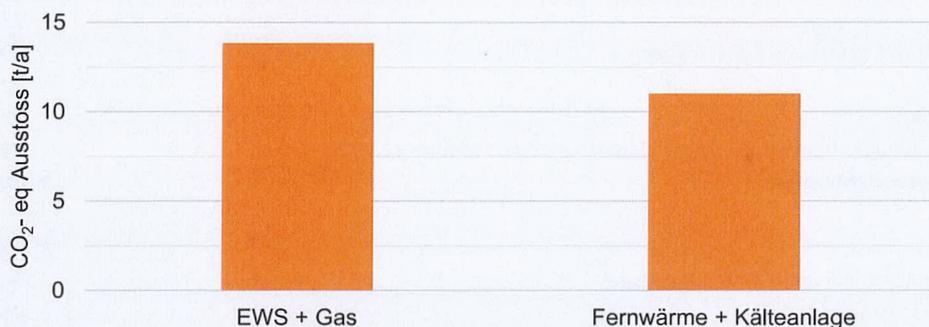
CO₂-Emissionen

Um die jährlichen CO₂-Emissionen der beiden Varianten zu vergleichen, werden die genutzten Energieressourcen mit entsprechenden CO₂-Äquivalenten basierend auf Ökobilanzdaten im Baubereich berechnet.

Die Abbildung Seite 23 zeigt, dass die Fernwärme rund 21 Prozent weniger Emissionen verursacht als das Erdsonden-Gas-Heizsystem. Jährlich werden damit rund 3 Tonnen CO₂-Äquivalente eingespart. Ein Fernwärmeanschluss ist zudem platzsparend, da wenig Heiztechnik vor Ort nötig ist.



CO₂-Emissionen Anteil Neubau MZH



Die Fernwärme verursacht rund 3 Tonnen weniger CO₂-Emissionen pro Jahr.

BAUKOSTEN BKP 2-STELLIG

Mit dem Baukostenplan BKP können sämtliche Kosten, die während der Planung und Realisierung eines Hochbau-

projekts anfallen, übersichtlich und nachvollziehbar strukturiert werden. Hierzu gehören die Kosten für die Vorbereitungsarbeiten, das Gebäude, die Betriebseinrichtungen, die Umgebung, die

Baunebenkosten, die Reserve und die Ausstattung. Abhängig vom gewünschten Detaillierungsgrad werden die BKP-Positionen ein-, zwei- oder dreistellig ausgewiesen.

Pos	Bezeichnung	Kostenerwartung	Code	Prozent
1	Vorbereitungsarbeiten	1'350'000		4.4%
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	58'000		0.2%
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	772'000		2.5%
12	Sicherungen, Provisorien	70'000		0.2%
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	150'000		0.5%
14	Anpassungen an bestehende Bauten (Ostrakt und HLS-Gang)	120'000		0.4%
15	Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen	35'000		0.1%
16	Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen	10'000		0.0%
17	Spezialfundationen	135'000		0.4%
	Total Vorbereitungsarbeiten	1'350'000		
2	Gebäude	22'450'000		72.8%
20	Baugrube inkl. Baugrubensicherung (nach Angabe Bauingenieur)	2'777'000		9.0%
21	Rohbau 1	6'049'000		19.6%
22	Rohbau 2	1'833'000		5.9%
23	Elektroanlagen	1'302'000		4.2%
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	2'918'000		9.5%
25	Sanitäranlagen	665'000		2.2%
26	Transportanlagen	168'000		0.5%
27	Ausbau 1	961'600		3.1%
28	Ausbau 2	2'224'400		7.2%
29	Honorare	3'552'000		11.5%
	Total Gebäude	22'450'000		

Anhang

Pos	Bezeichnung	Kostenerwartung Code	Prozent
3	Betriebseinrichtungen	1'506'000	4.9%
33	Elektroanlagen	230'000	0.7%
34	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	86'000	0.3%
35	Sanitäranlagen	320'000	1.0%
37	Bühneneinrichtung	781'000	2.5%
38	Ausstattung Geräteraum feste Geräte (gem. KV alder+eisenhut vom 09.12.2020)	89'000	0.3%
	Total Betriebseinrichtungen	1'506'000	
4	Umgebung	2'260'000	7.3%
40	Gemäss Offerten (Zwischenraum & htb Ingenieure)	546'000	1.8%
41	Roh- und Ausbauarbeiten	417'000	1.4%
42	Gartenanlagen	627'000	2.0%
45	Kanalisation	129'000	0.4%
46	Oberbau Asphalt	309'000	1.0%
47	Kleinere Kunstbauten	220'000	0.7%
48	Diverses BKP 4	12'000	0.0%
	Total Umgebung	2'260'000	
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	1'678'000	5.4%
51	Bewilligungen, Gebühren	309'000	1.0%
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation	13'000	0.0%
53	Versicherungen	35'000	0.1%
55	Bauherrenleistungen	1'293'000	4.2%
56	Übrige Baunebenkosten	28'000	0.1%
	Total Baunebenkosten und Übergangskonten	1'678'000	
6	Reserve	1'400'000	4.5%
60	Reserve	1'400'000	4.5%
	Total Reserve	1'400'000	
9	Ausstattung	196'000	0.6%
90	Möblierung	127'000	0.4%
92	Textilien	10'000	0.0%
93	Ausstattung Geräteraum	59'000	0.2%
	Total Ausstattung	196'000	
	TOTAL INVESTITIONSKOSTEN INKL. MWST	30'840'000	100.0%

Sachgeschäft

«Investitionsbeitrag an die Planungskosten für den Neubau der Stiftung Alterszentrum Turm-Matt»



Michael Hess
Gemeinderat
Ressort Gesellschaft

Geschätzte Wollerauerinnen und Wollerauer

Seit längerer Zeit ist klar, dass das Alterszentrum Turm-Matt seine in die Jahre gekommene Infrastruktur anpassen hat. In den 1980er-Jahren als Altersheim konzipiert, ist das Haus nicht auf die zunehmend pflegeintensiveren Bewohnerinnen und Bewohner und Menschen mit kognitiven Einschränkungen ausgerichtet. Zudem deckt das aktuelle Angebot der Stiftung Alterszentrum Turm-Matt nur einen Teil der heute nachgefragten Wohnformen für das Alter ab. Beides – eine zeitgemässe Infrastruktur sowie ein in Bezug auf Qualität und Quantität auf die kommenden Jahre ausgerichtetes und hinsichtlich der Wohnformen vielseitiges Angebot – soll im Rahmen eines geplanten Neubaus ermöglicht werden.

Die Frage des Neubaus beschäftigte den Stiftungsrat wie auch den Gemeinderat in den vergangenen zehn Jahren regelmässig. Auch die Bevölkerung konnte sich mehrmals im Rahmen von Sachgeschäften äussern. So legten die Vorlagen zur Übernahme der Wohnungen der Genossenschaft für Alterswohnungen Turm-Matt (GAT) im Jahr 2012 sowie das Sachgeschäft zum Bächlipark im Jahr 2013 die Grundlagen dafür, anstelle der GAT-Wohnungen an der Bahnhofstrasse einen Neubau für das Pflegeheim zu realisieren, um dann in einem weiteren Schritt zusätzliche Alterswohnungen auf dem Grundstück des heutigen Pflegeheims erstellen zu können.

Der geplante Neubau wurde im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens ermittelt, in der Folge überprüft (Baurecht, Marktsituation, Tragbarkeit und Finanzierung) und optimiert. In zwei unterirdisch verbundenen Gebäudekörpern sollen klassische Pflegeplätze, Pflegestudios sowie Wohnstudios und altersgerechte Wohnungen erstellt werden. Zusammen mit den Alterswohnungen des Bächliparks ergibt sich ein abgerundetes Angebot für das Wohnen im Alter in Wollerau. Dieses Gesamtangebot stimmt mit der Altersstrategie der Gemeinde Wollerau, aber auch mit der kantonalen Bedarfsplanung Langzeitpflege 2019 – 2040 überein.

In einem nächsten Schritt soll das Projekt nun bis zur Bewilligungsreife weiterentwickelt werden. Hierfür wird mit Planungskosten im Umfang von rund Fr. 1 Mio. gerechnet. Nachdem die Stiftung Alterszentrum Turm-Matt den Projektwettbewerb und die Projektüberarbeitungen finanziert hat, will sich die Gemeinde Wollerau im Rahmen des Finanzierungskonzepts mit einem Investitionsbeitrag von Fr. 400'000.00 an den Planungskosten beteiligen. Dieser Betrag wiederum würde dem geplanten Gesamtinvestitionsbeitrag der Gemeinde von max. Fr. 5 Mio. angerechnet. Der Investitionsbeitrag an die Baukosten bedarf der Zustimmung der Stimmbürger im Rahmen einer weiteren Sachvorlage, welche voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2022 vorgelegt wird.

Für den Gemeinderat ist das Projekt ein weiterer Meilenstein für eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Wollerau, der insbesondere unseren älteren Mitbürgerinnen und Mitbürgern zugutekommt. Die neue Infrastruktur soll zeitgemäss und zweckmässig sein und den unterschiedlichen Ansprüchen und Bedürfnissen für ein würdevolles Leben und Wohnen im Alter mit medizinischer Versorgung gerecht werden.

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen deshalb, am 28. November 2021 ein Ja in die Urne zu legen.

Michael Hess
Gemeinderat

Umschreibung Sachgeschäft

«Investitionsbeitrag an die Planungskosten für den Neubau der Stiftung Alterszentrum Turm-Matt»

In Kürze

Die Gemeinde Wollerau ist verpflichtet, stationäre Pflegeleistungen zugunsten der pflegebedürftigen Einwohnerinnen und Einwohner zu erbringen. Sie kann diesen Auftrag selbst erfüllen oder mittels Leistungsvereinbarung an Dritte delegieren. Der künftige Bedarf an Pflegeplätzen pro Gemeinde wird vom Kanton errechnet; die Gemeinden sind angehalten, diese Anzahl Plätze zur Verfügung zu stellen. Für die Gemeinde Wollerau werden die gesetzlich vorgegebenen stationären Pflegeleistungen – geregelt durch die bestehende Leistungsvereinbarung – durch die gemeinnützig tätige Stiftung Alterszentrum Turm-Matt (Stiftung AZTM) erbracht, deren Stifterin die Gemeinde ist. Basierend auf diesem Auftrag stellt die Stiftung AZTM derzeit 46 Pflegeplätze in 41 Zimmern zur Verfügung. Darüber hinaus sind eine schwankende Zahl von Einwohnerinnen und Einwohnern aus Wollerau in Heimen der Umgebung untergebracht. Für sie alle leistet die Gemeinde den gesetzlich vorgegebenen, stufenabhängigen Pflegekostenbeitrag.

Die derzeitige Infrastruktur des Alterszentrums Turm-Matt stammt in ihren Grundzügen aus dem Jahr 1985 und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Damals als Altersheim konzipiert, ist das Haus nicht auf die zunehmend pflegeintensiveren Bewohnerinnen und Bewohner und Menschen mit kognitiven Einschränkungen ausgerichtet. Zudem deckt das Angebot der Stiftung AZTM nur einen Teil der heute nachgefragten Wohnformen für das Alter ab. Beides – eine zeitgemässe Infrastruktur sowie ein in Bezug auf Qualität und Quantität auf die kommenden Jahre ausgerichtetes und hinsichtlich der Wohnformen vielseitiges Angebot – soll im Rahmen eines geplanten Neubaus ermöglicht werden.

Der geplante Neubau wurde im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens ermittelt und in der Folge überprüft (Bau-recht, Marktsituation, Tragbarkeit und Finanzierung) und optimiert. In zwei unterirdisch verbundenen Gebäudekör-pern sollen 48 Pflegeplätze (verteilt auf zwei klassische Pflegeabteilungen mit je 24 Einzelzimmern), 16 Pflegestudios sowie 12 Wohnstudios (je nach Lebenssituation als kleine Wohneinheit für 1 bis 2 Personen; je nach künftigem Bedarf auch zu Pflegestudios umnutzbar) entstehen. Überdies sollen 16 altersgerechte 2½ – 3½-Zimmer-Woh-nungen vornehmlich für Menschen ohne oder mit nur wenig Pflegebedarf erstellt werden. In diesen Einheiten können die Bewohner dank des nahegelegenen Angebots des Pflegezentrums autonom wohnen. Zusammen mit den Alterswohnungen des Bächliparks ergibt sich ein abgerundetes Angebot für das Wohnen im Alter in Wollerau. Dieses Gesamtangebot stimmt mit der Altersstrategie der Gemeinde Wollerau überein.

Die Gesamtinvestitionen, inklusive Abbruch-, Umzugs-, Planungs- und Baukosten des Neubaus sowie bauherrensei-tige Kosten und Betriebsausstattung, betragen nach aktueller Kostenschätzung ($\pm 20\%$) rund Fr. 38 Mio. Aufgrund der kantonalen Regelung bezüglich Finanzierung von Pflegeheimen will sich der Gemeinderat mit einem Investi-tionsbeitrag von maximal Fr. 5 Mio. beteiligen. Der Kanton erwartet einen «angemessenen finanziellen Beitrag» der Gemeinde, womit in der Regel ein Anteil von 20% an die anrechenbaren Kosten des Pflegebereichs gemeint ist. Die maximal anrechenbaren Kosten pro Pflegeplatz werden mit Fr. 350'000.00 beziffert. Diese Subventionen sollen dazu beitragen, dass die späteren Betriebskosten und die Investitionen für die Stiftung AZTM finanzierbar sind. Auch sollen die Leistungen zu angemessenen Tarifen – in ausreichender Zahl auch für Menschen mit AHV-Zusatzlei-stungen (Ergänzungsleistungen) – angeboten werden können.

In einem ersten Schritt soll das Projekt bis zur Bewilligungsreife weiterentwickelt werden. Hierfür werden Planungs-kosten im Umfang von rund Fr. 1 Mio. ausgelöst. Nachdem die Stiftung AZTM den Projektwettbewerb und Pro-jektüberarbeitungen finanziert hat, soll sich die Gemeinde Wollerau im Rahmen des Finanzierungskonzepts mit einem Investitionsbeitrag an die Planungskosten von Fr. 400'000.00 beteiligen. Dieser Betrag wiederum würde dem geplanten gesamten Investitionsbeitrag der Gemeinde angerechnet. Der Investitionsbeitrag an die Baukosten bedarf der Zustimmung der Stimmbürger im Rahmen einer weiteren Sachvorlage, welche voraussichtlich in der zweite Jahreshälfte 2022 vorgelegt wird.

Der Gemeinderat beantragt bei den Stimmberechtigten einen Investitionsbeitrag von Fr. 400'000.00 zur Mitfinan-zierung der Planungskosten von rund Fr. 1 Mio. für das neue Alters- und Pflegezentrum der Stiftung AZTM.

Sicherstellung der Altersversorgung in Wollerau

Gesetzliche Vorgaben, Auftrag / Aufgabe der Gemeinde

Gemäss § 9 des kantonalen Gesetzes über Soziale Einrichtungen (SEG) planen, errichten und betreiben die Gemeinden die für Betagte und Pflegebedürftige erforderlichen Einrichtungen. Massgebend sind die kantonalen Bedarfsrichtwerte. Die Gemeinde ist demnach gesetzlich einzig für die Alterspflege nach Art. 39 des Bundesgesetzes über die Krankenversicherung (KVG), nicht aber für das Alterswohnen unmittelbar zuständig.

§ 6 und § 7 SEG sehen vor, dass die Gemeinden die ihnen per Gesetz übertragene Aufgabe der Pflegeversorgung gemeinsam mit anderen Gemeinden erbringen oder durch Dritte – andere Gemeinwesen, Organisationen oder Private – erbringen lassen können, wobei gilt, dass in letzterem Fall eine Leistungsvereinbarung abzuschliessen ist.

Auf der Basis der Leistungsvereinbarung von 2009 erfüllt die Stiftung AZTM diesen Auftrag. Sie bietet derzeit 46 Pflegeplätze plus ein Zimmer mit Tages- und Nachtstruktur sowie die Alterswohnungen des Bächliparks an. Im Zuge der Neubauplanung wurde die Rollenteilung zwischen der Gemeinde und der Stiftung AZTM bestätigt und bestärkt: Die Gemeinde wird die stationären Pflegeleistungen im Rahmen einer 2021 zu erneuernden Leistungsvereinbarung weiterhin durch die Stiftung AZTM verrichten lassen. Umgekehrt ist die Stiftung AZTM eigenständig und vollumfänglich für die Bereitstellung der entsprechenden Leistungen und der dafür notwendigen Infrastruktur verantwortlich. Für das nachfolgend beschriebene Neubauprojekt ist die Stiftung AZTM Bauherrin.

Kantonale Bedarfsplanung Langzeitpflege 2019 – 2040

Gemäss § 10 der Verordnung über Betreuungseinrichtungen (BetreuVO) plant das Departement des Innern den Bedarf stationärer Angebote für Pflegebedürftige (Pflegeheime). Es berücksichtigt dabei die kommunalen und regionalen Bedürfnisse und Interessen.

Ende 2018 veröffentlichte der Kanton Schwyz die neue Bedarfsplanung Langzeitpflege 2019–2040. Mit dieser will der Kanton die Entwicklung hin zu einer verstärkten ambulanten Versorgung fördern. Dabei berücksichtigt er insbesondere auch die Veränderung der Bedürfnisse der Betroffenen (zum Beispiel so lange wie möglich ein selbständiges Leben in den eigenen vier Wänden zu führen).

Die Bedarfsplanung definiert neu eine Untergrenze sowie eine maximale Obergrenze von stationären Pflegebetten in den Regionen und in den Gemeinden. Die Obergrenze ist als Maximalzahl zu betrachten, die nicht überschritten werden darf. Die Untergrenze dient als Richtlinie, ab wann die Schaffung neuer Pflegeplätze für die Sicherstellung der medizinischen Versorgung der Bevölkerung in Betracht gezogen werden sollte. Die Untergrenze geht auch davon aus, dass der Trend der Verschiebung in den ambulanten Bereich noch zunehmen wird.

Die neue Bedarfsplanung schafft grundlegend neue Voraussetzungen, welche einen grossen Einfluss auf die weitere Planung von Neubauten und/oder Erweiterungen bestehender Heime haben. So war es richtigerweise angezeigt, das ursprünglich geplante Neubauprojekt des Alterszentrums Turm-Matt zu stoppen und einer eingehenden Überprüfung zu unterziehen. Damit soll sichergestellt werden, dass das Vorhaben den neuen Vorgaben des Kantons, aber auch der allgemeinen Entwicklung der Bedürfnisse der älteren Bevölkerung Rechnung trägt. Im Rahmen dieser Überprüfung wurde die Gelegenheit genutzt, weitere Grundlagen einer Prüfung zu unterziehen. Gemeinderat und Stiftungsrat haben deshalb beschlossen, eine gemeinsame Arbeitsgruppe einzusetzen, um die anstehenden Aufgaben anzugehen.

Versorgungsstrategie der Gemeinde

Für die Erarbeitung der «Versorgungsstrategie Wohnen im Alter und Pflege der Gemeinde Wollerau bezüglich Stiftung AZTM», durch den Gemeinderat am 16. November 2020 genehmigt, wurden das Angebot im Bereich Gesundheitsversorgung in der Gemeinde Wollerau durch externe Spezialisten analysiert sowie der Bedarf und das künftige Angebot erhoben. Dies betrifft nicht nur die Stiftung AZTM, sondern auch die verschiedenen anderen Anbieter, mit welchen beispielsweise auch Leistungsvereinbarungen bestehen.

Die Versorgungsstrategie legt die Eckwerte fest, welche auch in eine neue Leistungsvereinbarung mit der Stiftung AZTM einfließen sollen. Die Gemeinde Wollerau geht davon aus, dass die Stiftung AZTM die in der kantonalen Pflegeheimplanung nachgewiesenen Pflegeplätze bereitstellt. Basierend auf diesen Grundlagen soll bis Ende 2021 eine neue Leistungsvereinbarung ausgearbeitet und unterzeichnet werden.

Moderne Wohnformen für das Alter

Zeitgemässe Versorgungsmodelle müssen dem Umstand Rechnung tragen, dass die künftigen Generationen neue Wohnbedürfnisse haben. Die Grenze zwischen ambulant und stationär wird sich immer mehr auflösen. Curaviva Schweiz – der Zentralverband der Schweizer Alters- und Behinderteninstitutionen – hat im Mai 2016 ihr «Wohn- und Pflegemodell 2030» vorgestellt, welches diese Entwicklung aufnimmt und den Weg aufzeigt, welchen die Alters- und Pflegeinstitutionen nicht zuletzt auch aus wirtschaftlichen Gründen gehen sollten. Während die spezialisierten Pflegeangebote im Bereich Demenz oder Palliative Care auch in Zukunft mehrheitlich stationär funktionieren, wandeln sich die Altersinstitutionen zu Gesundheitszentren, die ihre Dienstleistungen dezentral in alters- bzw. behindertengerechten Wohneinheiten (im AZTM mit «Pflegestudios») anbieten. Dieses Modell wird die heutige Situation verändern, das Angebot verbreitern und letztendlich die Angehörigen besser entlasten.

Markt- und Angebotsstrategie der Stiftung AZTM

Die Stiftung AZTM hat im Rahmen der Projektoptimierung eine Markt- und Angebotsstrategie entwickelt und das künftige Angebot sowie die Bereitstellung verschiedener Wohnformen und ergänzender Dienstleistungen geschärft. Sie folgt dabei dem Ansatz der integrierten Versorgung mit Angeboten entlang der Versorgungskette und bestätigt den bereits eingeschlagenen Weg: von der gesetzlichen Pflegeversorgung als Pflichtangebot über Pflegestudios, betreute Alterswohnungen bis hin zu den autonomen Alterswohnungen des Bächliparks können verschiedene Lebenssituationen von Wollerauerinnen und Wollerauern optimal abgedeckt werden. Auf luxuriöse Nischenangebote oder hochspezialisierte Pflege wird dabei bewusst verzichtet. Der Fokus liegt klar auf der Grundversorgung.

Damit entspricht das künftige Angebot der Stiftung AZTM den Erwartungen der Gemeinde, wie sie in der Versorgungsstrategie des Gemeinderats festgehalten ist.

Das Projekt

Planungsgeschichte – Historie Alterszentrum AZTM

1974 wurde mit dem Zweck, «älteren Leuten von Wollerau und Umgebung einfache, gesunde, moderne und preisgünstige Wohnungen zu verschaffen», die Genossenschaft Alterswohnungen Turm-Matt (GAT) gegründet. Diese errichtete auf der gemeindeeigenen Parzelle mit der Katasternummer 128 im Baurecht 38 altersgerechte Wohnungen.

1982 wurde mit der Zustimmung der Stimmbevölkerung der Gemeinde Wollerau eine Stiftung zum Bau und Betrieb eines Alters- und Pflegeheimes in Wollerau gegründet. Die Stiftung AZTM übernahm die Aufgabe, im neu zu erstellenden Alters- und Pflegeheim in erster Linie betagte und pflegebedürftige Mitbürger aufzunehmen und zu betreuen. Bei ausreichender Bettenkapazität soll auch Betagten und Pflegebedürftigen aus der näheren Umgebung die Aufnahme gewährt werden. 1985 konnte auf der ebenfalls im Eigentum der Gemeinde befindlichen Nachbarparzelle zu den genossenschaftlichen Alterswohnungen (Katasternummer 1396) das heutige Alters- und Pflegeheim AZTM im Baurecht erstellt und in Betrieb genommen werden.

Gesellschaftliche Entwicklungen und das Alter des Wohnhauses stellten die GAT mit der Zeit vor immer grössere Herausforderungen. Bei der aus den 1970er-Jahren stammenden Infrastruktur zeigte sich immer mehr hoher Anpassungs- und Investitionsbedarf. Die Vermietung der vorwiegend kleinen Wohnungen – zu zwei Dritteln 1-Zimmer-Wohnungen – erwies sich als zunehmend kompliziert, da die Nachfrage nach 2-Zimmer-Wohnungen aufgrund veränderter Lebensgewohnheiten stetig stieg.

Um Kompetenzen zu bündeln, entschloss sich die GAT, 2012 das Baurecht auf die Stiftung AZTM zu übertragen. Mit der Übernahme erlangte die Stiftung AZTM die nötige Planungssicherheit, auf dem Areal AZTM im Hinblick auf die notwendigen Neubauten ein mehrstufiges Gesamtkonzept unter Berücksichtigung zukünftiger Bedarfsentwicklungen im Bereich stationärer Pflege und Wohnen im Alter erarbeiten zu können.

Alterswohnen mit Dienstleistungen im Bächlipark

Mit der Urnenabstimmung vom 3. März 2013 bejahte das Stimmvolk den Bau der Liegenschaft Bächlipark zur Bereitstellung von neuen Alterswohnungen sowie die Gewährung des Baurechtes an die Stiftung AZTM. Diese Zustimmung stellte die Voraussetzung und Grundlage für das vorliegende Bauvorhaben dar. Mit der Fertigstellung und dem Bezug der Wohnungen Ende 2017 wurde der notwendige Spielraum für einen Neubau auf dem Areal der Stiftung AZTM geschaffen.

Machbarkeitsstudie Bauvorhaben

Um das weitere Vorgehen im Projekt «Pfleger- und Wohnzentrum AZTM» zu definieren, erarbeitete die Stiftung AZTM in Zusammenarbeit mit der Firma Helbling Beratung + Bauplanung AG eine Machbarkeitsstudie. Diese basierte auf der damals gültigen Bedarfsplanung des Kantons Schwyz. In einem ersten Schritt wurde ein Betriebskonzept sowie ein Richtraumprogramm entwickelt. Im Weiteren wurden die Bestandesgebäude auf ihre Wirtschaftlichkeit untersucht und eine ökonomische Analyse verschiedener Bebauungsvarianten inklusive der Option einer Bestandessanierung mit Erweiterung durchgeführt. Komplexe baurechtliche Umstände erforderten eine vertiefte Untersuchung der baulichen Rahmenbedingungen für die beiden Grundstücke und die Ermittlung des im Rahmen des Variantenstudiums definierten Bebauungspotentials. Als Fazit der Machbarkeitsstudie wurde entschieden, dass ein etappenweiser Abbruch und Neubau beider Liegenschaften eine langfristige Wertschöpfung ermöglicht und nur so der künftige Bedarf an Pflegeplätzen und Alterswohnungen sinnvoll abgedeckt werden kann.

Studienauftrag

Mit der Ausschreibung eines Studienauftrages im Jahr 2017 sollte ein bedarfsgerechtes, funktionales und städtebaulich ansprechendes Architekturprojekt für den Ersatzneubau des Pfleger- und Wohnzentrums AZTM ermittelt werden. Der öffentlich ausgeschriebene Studienauftrag wurde mit Präqualifikation in einem nicht anonymen, selektiven Verfahren durchgeführt. Aufgrund der Präqualifikation wurden sechs Projekte zur weiteren Bearbeitung ausgewählt, vier Projekte unterschiedlicher Verfasser wurden schliesslich eingereicht und präsentiert. Die eingereichten Beiträge wurden in Bezug auf die Anforderungen aus dem Studienauftragsprogramm überprüft. Zur Kostenplanung wurde ein Expertenbericht zu jedem der vier Projekte verfasst. Aufgrund der Ergebnisse aus der Vorprüfung, einem detaillierten Projektvergleich und einer Projektpräsentation durch die Verfasser wurde einstimmig das Projekt von BGM Architekten GmbH als Siegerprojekt gekürt und 2018 erstmals der Öffentlichkeit präsentiert.

Markt- und Angebotsstrategie und Tragbarkeitsberechnung Stiftung

Um sicherzustellen, dass mit einem Neubau auch der zukünftige Betrieb finanziell tragbar ist, erarbeitete die Stiftung AZTM im Jahr 2020 in einem ersten Schritt eine Markt- und Angebotsstrategie. Mit dieser Strategie soll sich das Angebot und der darauf ausgerichtete Neubau für die nächsten Jahrzehnte auch betriebswirtschaftlich rechnen und Wollerau für das Alter und die Gesundheitsversorgung das richtige Angebot bieten. Weiter wurde eine Tragbarkeitsberechnung erstellt, eine Due Diligence der Machbarkeitsstudie sowie eine Kostenüberprüfung des Bauvorhabens der Stiftung AZTM durchgeführt. Parallel dazu wurden verschiedene Finanzierungsmodelle durchgespielt und bewertet.

Projektbeschreibung

Mit dem geplanten Neubau erhält die Stiftung AZTM die Grundlage, sich auf die neuen Rahmenbedingungen auszurichten. Die neue Infrastruktur soll zeitgemäss und zweckmässig sein und den unterschiedlichen Ansprüchen für ein würdevolles Leben und Wohnen im Alter mit medizinischer Versorgung gerecht werden.

Das Konzept der neuen Überbauung umfasst zwei Gebäude, die unterirdisch miteinander verbunden sind.

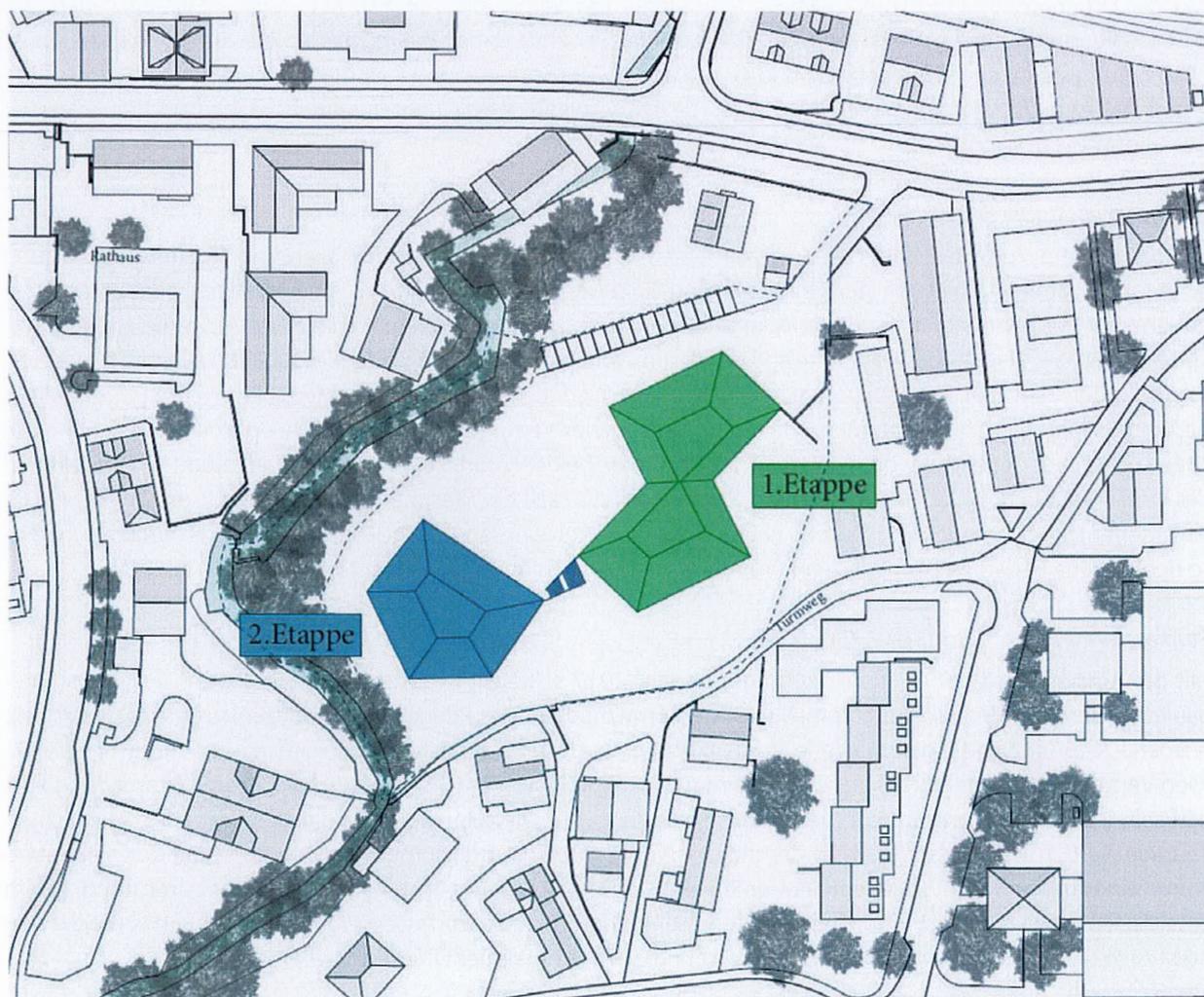


Abbildung 1: Neubauprojekt Stiftung AZTM, Pflegekomplex (grün) und Wohnhaus (blau), Stand Mai 2021.

■ Der **Gebäudekomplex 1** vereint zwei klassische Pflegeabteilungen mit je 24 Einzelzimmern auf einer Etage. Auf dem zweiten Stock ist es zudem möglich, Personen mit Demenz zu betreuen. Geplant ist keine eigentliche Demenzabteilung, die speziellen Bedürfnisse sollen jedoch mit einem gesicherten Aussenbereich und mit adäquater permanenter Betreuung und Pflege abgedeckt werden. Auf der dritten Etage sind 16 Pflegestudios geplant für Personen, die noch mobil sind, jedoch Pflege und Betreuung in einzelnen Bereichen benötigen oder ihren Alltag nicht mehr vollumfassend eigenständig gestalten können oder wollen. Das Pflegefachpersonal gewährleistet die Pflege rund um die Uhr.

■ Der **Gebäudekomplex 2** umfasst 12 Wohnstudios sowie 16 altersgerechte 2½ – 3½-Zimmer-Wohnungen mit einer eigenen kleinen Küche und Balkon, einem Gemeinschaftsraum, Pflegeinfrastruktur und medizinischen Räumen zur Vermietung. Die altersgerechten Wohnungen sind für Personen gedacht, die noch selbständig wohnen können, bei Bedarf jedoch auch das Serviceangebot des AZTM nutzen können.

Die Gartenanlage, kombiniert mit Gartenkaffee und einem geschützten Aussenbereich, ist ein aktiver und passiver Erholungs- und Lebensraum für alle. Ergänzt wird das Angebot mit einem öffentlich zugänglichen Restaurant sowie Nutzräumen für weitere Angebote, beispielsweise Physiotherapie, Coiffeur, Podologie und einem Raum der Stille / Andachtsraum.

Die Erstellung der Bauten wird in zwei Etappen erfolgen. In einer ersten Bauphase wird auf dem Areal der heutigen Alterswohnungen GAT der Gebäudekomplex 1 mit 48 Pflegeplätzen und 16 Pflegestudios erstellt. In die erste Bauphase sind ebenfalls alle notwendigen Infrastruktureinheiten wie Heizung-Lüftung-Klima, Produktionsküche,

Cafeteria und Speisesaal, Administration, Physiotherapie etc. integriert, damit ein autonomer Betrieb sichergestellt ist. In einer zweiten Bauetappe wird auf dem Gelände des heute bestehenden Alterszentrums ein Gebäude mit 12 Wohnstudios und 16 altersgerechten Wohnungen gebaut.

Finanzierung

Kantonale Pflegefinanzierung

§ 19 – 23 des Gesetzes über soziale Einrichtungen (SEG) definiert die Finanzierung von Einrichtungen für die stationäre Pflege (Pflegeheime). Es folgt dem Grundsatz, wonach das zuständige Gemeinwesen für die Kosten der Angebote aufzukommen hat, wobei sich die Bewohnerinnen und Bewohner angemessen an der Nutzung zu beteiligen haben.

Der Kanton fördert den Neubau von Alters- und Pflegeheimen durch die Gewährung von Beiträgen an die Gemeinde sowie an private gemeinnützige Einrichtungen, wie es die Stiftung AZTM gemäss Stiftungsurkunde ist. Kantonsbeiträge – maximal 20% der anrechenbaren Baukosten – werden nur gewährt, wenn das Bauvorhaben einem kommunalen Bedürfnis entspricht und sich die Standortgemeinde an den Baukosten angemessen beteiligt.

Die quantitative Grundvoraussetzung ist beim Neubauprojekt der Stiftung AZTM gegeben. Dies hat die Rückmeldung des Departements des Innern vom Mai 2021 auf die Projektanmeldung beim Kanton bestätigt. Im Gebäudekomplex 1 plant die Stiftung 64 Pflegeeinheiten (davon 16 Pflegestudios); dies entspricht dem vom Kanton Schwyz errechneten Pflegeplatzbedarf im Jahr 2035. Auf dieser Anzahl Pflegeplätze errechnen sich die Kantonsbeiträge.

Mit den zusätzlichen flexiblen 12 Wohnstudios – vorbereitet und umrüstbar zu Pflegestudios – ist in Gebäudekomplex 2 ein zukünftig erwarteter Pflegebedarf abdeckbar, sofern sich die prognostizierten Zahlen gemäss kantonaler Bedarfsplanung nach dem Jahr 2035 tatsächlich bestätigen. Insgesamt ist damit der gemäss der aktuellen Bedarfsplanung 2019 – 2040 errechnete Bedarf von 76 Pflegeplätzen abgedeckt.

Die Kantonsbeiträge verstehen sich als subsidiäre Finanzierung, also dem Investitionsbeitrag der Gemeinde nachgelagert.

Finanzbedarf

Im Vordergrund der Finanzierung des neuen Pflege- und Wohnzentrums steht die Wahrung eines ausreichenden Bestandes an Pflegebetten und altersgerechten Wohnungen.

Die Stiftung AZTM ist jedoch nicht in der Lage, dieses Projekt eigenständig zu realisieren. Nach § 7 der Leistungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Wollerau und der Stiftung gewährt die Gemeinde auf begründeten Antrag hin Investitionsbeiträge an ausserordentliche Anschaffungen und Renovationen, vorbehaltlich der Zustimmung durch die Stimmberechtigten.

Die bisherigen Kosten für die Projektentwicklung, namentlich die Durchführung des Studienauftrags und der Projektüberarbeitung, wurden von der Stiftung AZTM finanziert. Im Rahmen des Budgets 2021 beteiligt sich die Gemeinde mit einem Betrag von Fr. 112'000.00 an der Projektoptimierung und an der Erstellung einer Kostenschätzung.

Zur Ausarbeitung eines bewilligungsfähigen Bauprojekts wird dem Stimmbürger ein Investitionsbeitrag von Fr. 400'000.00 an die Planungskosten der Stiftung AZTM beantragt. Dies entspricht rund 40% der Gesamtkosten für die Phase 3 «Projektierung und Planung» (siehe nachfolgende Tabelle). Die restlichen Kosten trägt die Stiftung. Die Aufteilung der Planungskosten lässt sich summarisch wie folgt darstellen:

Planungsphasen	Planungskosten	Anteil Gemeinde	Anteil Stiftung AZTM
Phase 1: Strategische Planung	Bereits geleistet	Fr. 0.00	ca. Fr. 300'000.00
Phase 2: Vorstudien (inkl. Studienauftrag)	Bereits geleistet	Fr. 112'000.00	
Phase 3: Projektierung und Planung	ca. Fr. 1'000'000.00	Fr. 400'000.00	ca. Fr. 600'000.00

Tabelle 1: Planungsphasen

Aufgrund der kantonalen Regelung bezüglich Finanzierung von Pflegeheimen will sich der Gemeinderat am Bauprojekt beteiligen. Der Kanton erwartet einen «angemessenen finanziellen Beitrag» der Gemeinde, womit in der Regel ein Anteil von 20% an die anrechenbaren Kosten des Pflegebereichs gemeint ist. Die maximal anrechenbaren Kosten pro Pflegeplatz werden mit Fr. 350'000.00 beziffert (Verordnung über Betreuungseinrichtungen BetreuVO, 2009). Auf der Grundlage der oben ausgewiesenen 64 Pflegeeinheiten beträgt der Gemeindebeitrag am Bauprojekt rund Fr. 4,5 Mio. Zusammen mit dem Investitionsbeitrag von Fr. 400'000.00 aus dem vorliegenden Antrag und den bereits geleisteten Beiträgen im Rahmen des Budgets 2021 wird der gesamte Investitionsbeitrag der Gemeinde max. Fr. 5 Mio. betragen.

Der Investitionsbeitrag an die Baukosten wird nach Fertigstellung des Gebäudekomplexes 1 fällig und wird im Finanzplan der Gemeinde für das Jahr 2025 eingestellt. Die Beteiligung von Fr. 4,5 Mio. an den Baukosten ist von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern im Rahmen einer weiteren Sachvorlage voraussichtlich in der 2. Jahreshälfte 2022 zu genehmigen.

Die Gesamtinvestitionskosten wurden auf Basis des Studienauftragsprojektes ermittelt. Kostenschätzungen in dieser Phase erfüllen üblicherweise eine Genauigkeit von $\pm 20\%$. Der gesamte Finanzbedarf (Anlagekosten inkl. Abbruch-, Umzugs-, Planungs- und Baukosten des Neubaus sowie bauherrenseitige Kosten und Betriebsausstattung) beträgt nach aktueller Kostenschätzung ($\pm 20\%$) rund Fr. 38 Mio. Eine durch externe Fachpersonen erstellte Tragbarkeitsrechnung hat bestätigt, dass sich die derzeit errechneten Investitionskosten unter Berücksichtigung der kantonalen Regelung über die Finanzierung von Pflegeleistungen (§ 19a SEG) grundsätzlich wirtschaftlich tragen lassen.

Der Gemeinderat kann sich vorstellen, im Rahmen der Finanzierung der Projekt- und Bauphase zusätzlich eine Bürgerschaft zu leisten oder ein Darlehen zu gewähren.

Fragen und Antworten

Mit dem Investitionsbeitrag an die Planungskosten leisten die Stimmbürger einen wesentlichen Beitrag zur Bereitstellung einer professionellen Pflegeversorgung sowie einer zeitgemässen und nachhaltigen Alterswohnsituation in Wollerau und damit zu einer entscheidenden Standortqualität für Menschen aller Generationen in der Gemeinde.

Die Zustimmung an der Urne basiert auf einem guten Verständnis der Sachvorlage. Folgende Fragen und Antworten sind deshalb von zentraler Bedeutung für das Verständnis.

Frage: Bedeutet das Ja zum Investitionsbeitrag an die Planungskosten ein Präjudiz für den Gemeindebeitrag an die Baukosten?

Antwort: Nein. Die Regelung der kantonalen Pflegeheimfinanzierung sieht aber einen Investitionsbeitrag der Gemeinde vor, und der Gemeinderat beabsichtigt, sich in diesem Rahmen zu beteiligen. Eine entsprechende separate Vorlage wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2022 vorgelegt. Der jetzige Investitionsbeitrag an die Planungskosten wird dem gesamten Investitionsbeitrag der Gemeinde angerechnet.

Frage: Was passiert mit dem Investitionsbeitrag, wenn das Projekt nicht realisiert werden kann?

Antwort: Bei einem Projektabbruch nach Erarbeitung des bewilligungsfähigen Projekts wäre der Beitrag – wie bei anderen Projekten auch – verloren.

Frage: Was passiert, wenn die Planung teurer wird als vorgesehen?

Antwort: Der Investitionsbeitrag der Gemeinde an die Planungskosten ist maximal zu verstehen; allfällig übersteigende Kosten müssten durch die Stiftung AZTM getragen werden.

Frage: Weshalb realisiert die Gemeinde nicht das gesamte Projekt und vermietet es der Stiftung AZTM?

Antwort: Die Rollenteilung zwischen Gemeinde und Stiftung AZTM sieht klar vor, dass die Stiftung AZTM Bauherrin ist und die Infrastruktur bereitstellen soll. Als langjährige Betreiberin hat die Stiftung AZTM die entsprechende Erfahrung. Die Gemeinde will sich auf ihre Rolle als Auftraggeberin für Pflegedienstleistungen (mittels Leistungsvereinbarung) konzentrieren, wie dies im Pflegefinanzierungsgesetz vorgesehen ist.

Frage: Ist die Gemeinde in die Projektentwicklung involviert? Wie kontrolliert die Gemeinde die Wirkung des Gemeindebeitrags?

Antwort: Die Gemeinde und die Stiftung AZTM koordinieren die derzeit laufenden Projektoptimierungen im Rahmen einer gemeinsamen Arbeitsgruppe. Bei der Projektplanung und -realisierung nimmt die Gemeinde ihre Aufgabe als Bewilligungsbehörde wahr. Die Anforderungen und Interessen der Gemeinde sowie die Kontrollaufgaben gegenüber der Stiftung AZTM werden in der Leistungsvereinbarung geregelt.

Frage: Was passiert, wenn der vorliegende Antrag abgelehnt wird?

Antwort: Nachdem die Stiftung AZTM bereits den Studienauftrag finanziert hat, müsste sie zuerst die Gesamtfinanzierung neu regeln. Das wäre ein längerer Prozess, und die baldige Realisierung wäre gefährdet.

Antrag

Wollen Sie dem **Investitionsbeitrag von Fr. 400'000.00** der Gemeinde Wollerau an die Planungskosten der Stiftung Alterszentrum Turm-Matt zur Ausarbeitung eines bewilligungsfähigen Bauprojekts zustimmen?

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission Wollerau

zum Sachgeschäft «Investitionsbeitrag an die Planungskosten für den Neubau der Stiftung Alterszentrum Turm-Matt»

Die RPK hat das Sachgeschäft «Investitionsbeitrag an die Planungskosten für den Neubau der Stiftung Alterszentrum Turm-Matt» geprüft.

Die Gemeinde Wollerau ist verpflichtet, stationäre Pflegeleistungen zugunsten der pflegebedürftigen Einwohnerinnen und Einwohner zu erbringen. Sie kann den Auftrag selbst erfüllen oder mittels Leistungsvereinbarung an Dritte, in unserem Fall an die Stiftung Alterszentrum Turm-Matt delegieren. Es wird ein Neubau geplant, an welchem sich sowohl die Gemeinde wie auch der Kanton finanziell beteiligen werden. Mit diesem Sachgeschäft soll das Projekt bis zur Bewilligungsreife weiterentwickelt werden. Die dafür geschätzten Planungskosten sollen rund Fr. 1 Mio. betragen. Die Gemeinde beabsichtigt sich mit Fr. 400'000.00 daran zu beteiligen. Das mittels dieser Planung ausgearbeitete Projekt mit einem geplanten Investitionsbeitrag der Gemeinde soll aus heutiger Sicht in der zweiten Hälfte 2022 den Stimmberechtigten als weitere Sachvorlage vorgelegt werden.

Die RPK beantragt:

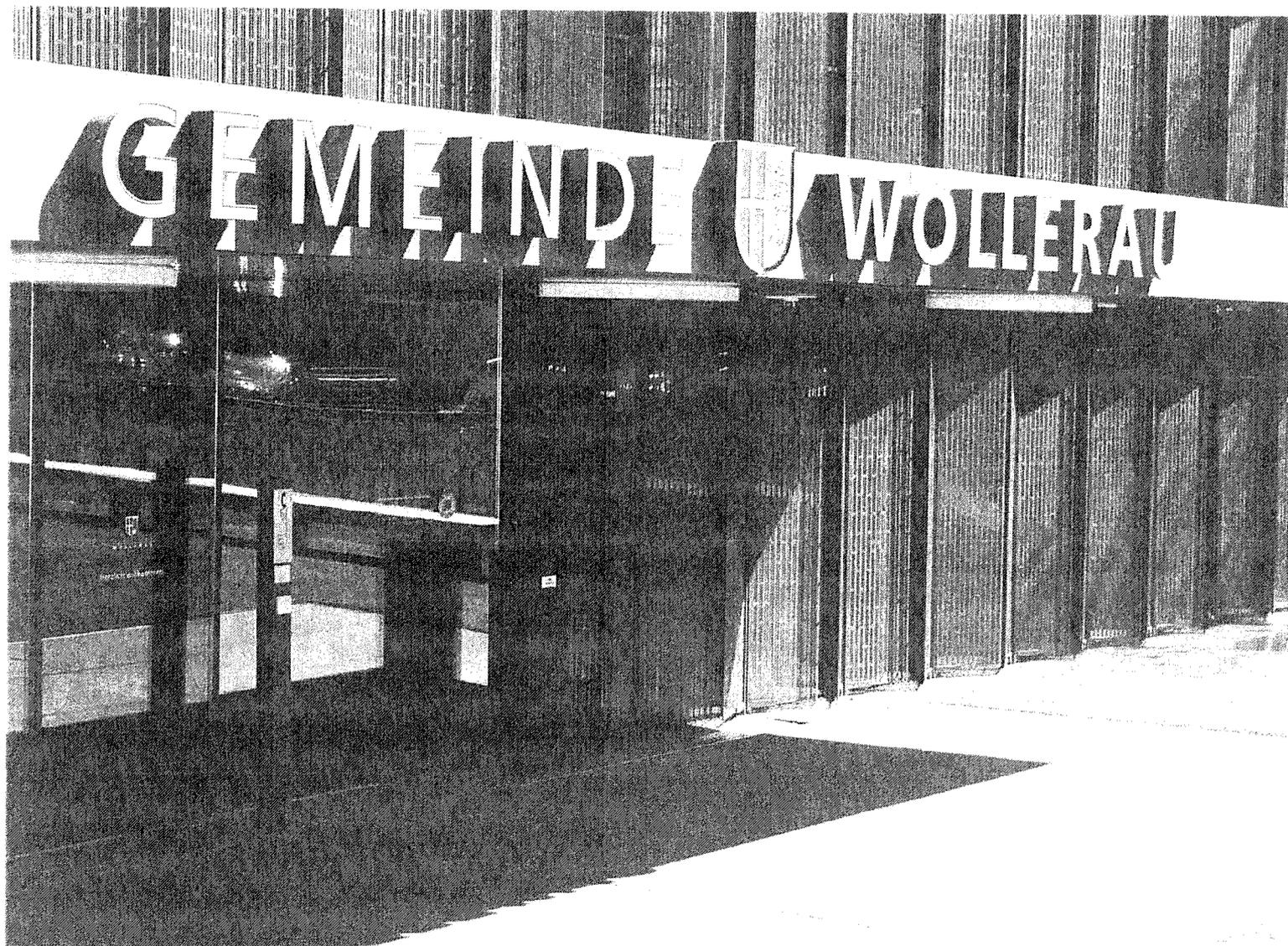
- Den Investitionsbeitrag von Fr. 400'000.00 der Gemeinde Wollerau an die Planungskosten der Stiftung Alterszentrum Turm-Matt zur Ausarbeitung eines bewilligungsfähigen Bauprojekts zu genehmigen.

Die Rechnungsprüfungskommission:

Markus Bamert, Präsident
Marco Lechthaler
Daniel Bruderer
Peter Gerlach

Wollerau, 18. August 2021





Gemeinde Wollerau
Hauptstrasse 15
Postfach 335
8832 Wollerau
Telefon 043 888 12 88
info@wollerau.ch
www.wollerau.ch