

Gesamtkonzept Immobilienentwicklung Kanton Schwyz

01.10.2018

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	6
1.1	Ziel und Stellenwert des Gesamtkonzepts	6
1.2	Struktur und Vorgehen	7
2	Leitsätze	9
3	Übersicht Bestand und Bedarf	10
3.1	Verwaltungsliegenschaften	10
3.1.1	Bestand Verwaltungsliegenschaften	10
3.1.2	Bedarf Verwaltungsliegenschaften	10
3.2	Liegenschaften Schulen	11
3.2.1	Bestand Liegenschaften Schulen	11
3.2.2	Bedarf Liegenschaften Schulen	12
3.3	Weitere Liegenschaften	13
3.3.1	Bestand weitere Liegenschaften	13
3.3.2	Bedarf weitere Liegenschaften	13
3.4	Grundstücke unbebaut	13
4	Übergeordnete Entwicklungsstrategie	14
4.1	Verwaltungsstandorte	14
4.2	Schulstandorte	15
5	Standortstrategien	17
5.1	Verwaltungsstandorte Innerschwyz	19
5.1.1	Areal Zentrum Schwyz	19
5.1.2	Areal Kaltbach	22
5.1.3	Areal Lehrerseminar Rickenbach	24
5.2	Schulstandorte Innerschwyz	25
5.2.1	Areal Kollegium Schwyz	25
5.2.2	Areal Campus Goldau	27
5.2.3	Areal HZI Standort Ibach	29
5.3	Weitere Liegenschaften Innerschwyz	30
5.3.1	Areal UFZ Ibach	30
5.3.2	Areal Ingenbohl	33
5.4	Verwaltungsstandorte Mitte	36
5.4.1	Areal Sicherheitsstützpunkt Biberbrugg	36
5.5	Verwaltungsstandorte Ausserschwyz	39
5.5.1	Areal Innere Gwatt Pfäffikon	39
5.5.2	Areal Zeughaus Galgenen	40
5.6	Strategie Schulstandort Ausserschwyz	41
5.6.1	Areal KSA Pfäffikon und BBZP Pfäffikon	41
5.6.2	Areal Lützelhof / Römerrain	43
5.6.3	Areal Nuolen	44
6	Grundsätze der Planung, Unterhalt und Betrieb	45
6.1	Flächenstandards	45
6.2	Energiestandards und Nachhaltigkeitsziele	45
6.3	Sicherheitsstandards	46
6.4	Planen mit BIM	46

<u>6.5</u>	<u>Betrieb</u>	<u>46</u>
<u>6.6</u>	<u>Instandhaltung und Instandsetzung</u>	<u>47</u>
7	Umsetzung	48
8	Verzeichnisse	49
<u>8.1</u>	<u>Tabellenverzeichnis</u>	<u>49</u>
<u>8.2</u>	<u>Abbildungsverzeichnis</u>	<u>49</u>
A1	Anhang 1	50
A2	Anhang 2	51

Baudepartement / Hochbauamt

Rickenstrasse 136
6432 Rickenbach

Postadresse:
Postfach 1252
6431 Schwyz

Telefon 041 819 15 40
Telefax 041 819 15 49
Internet www.sz.ch

Fachliche Beratung und Unterstützung

Robert Salkeld, EBP Schweiz AG
Siham Balutsch, EBP Schweiz AG

1 Einleitung

Der Kanton Schwyz nutzt für seine vielfältigen Tätigkeiten rund 70 eigene Liegenschaften und 80 Mietobjekte. Dies beinhaltet Verwaltungsgebäude, Schulen, Werkhöfe, Polizeiposten, Gerichte, Liegenschaften für kulturelle Nutzungen und vieles mehr. Mit dem «Gesamtkonzept Immobilienentwicklung» legt der Kanton den Rahmen fest, wie er den für seine Tätigkeiten benötigten Raum zur Verfügung stellen, unterhalten und betreiben will.

Dabei bildet das «Gesamtkonzept Immobilienentwicklung» die Voraussetzung um:
am richtigen Ort, die richtige Massnahme, richtig umzusetzen!

Die massgebenden Grundlagen für das «Gesamtkonzept Immobilienentwicklung» bilden die strategische Planung des Verwaltungszentrums und der damit verbundenen Standortevaluation sowie die Schulraumplanung. Beide Studien wurden vom Hochbauamt mit der Unterstützung von externen Fachleuten erarbeitet. Die vorliegende übergeordnete Entwicklungsstrategie bezieht sich auf alle Immobilien im Verwaltungsvermögen des Kantons Schwyz sowie alle Liegenschaften, die der Kanton zur Ausübung seiner Aufgaben mietet. Die Immobilien des Finanzvermögens fallen nicht in den Geltungsbereich der «Gesamtstrategie Immobilienentwicklung». Sie konsolidiert einerseits die Erkenntnisse der Standortevaluation Verwaltung und der Schulraumplanung. Andererseits werden für alle durch den Kanton genutzten Immobilien Entwicklungs- und Nutzungsrichtlinien festhalten.

1.1 Ziel und Stellenwert des Gesamtkonzepts

Mit dem «Gesamtkonzept Immobilienentwicklung» verfolgt der Kanton folgende Ziele:

Eine aktive und strategische Immobilienentwicklung

- einen sparsamen Umgang mit Finanzen zu gewährleisten sowohl bezüglich der Investitionen als auch der laufenden Ausgaben.
- eine Verdichtung und Konzentration von Gebäuden voranzutreiben, um Synergien zu fördern und Betriebs- und Unterhaltskosten günstig zu gestalten.
- eine optimale Nutzung der kantonseigenen Grundstücke zu gewährleisten und Möglichkeiten für Desinvestitionen zu erkennen.
- eine Abstimmung der kantonalen Immobilienentwicklung mit Infrastrukturprojekten sicherzustellen.

Die Raumbedürfnisse der Verwaltung und der Schulen adäquat abdecken

- gute bauliche Rahmenbedingungen für die Kernaufgaben der Verwaltung sicherzustellen.
- Betriebsabläufe zu optimieren und Synergien zu ermöglichen.
- Entwicklungsspielräumen mittel- und langfristig sicherzustellen.
- Dienste und Angebote des Kantons an geeigneten Orten anbieten zu können.

Die Bewirtschaftung der Immobilien zu optimieren

- den Werterhalt der kantonseigenen Immobilien sicherzustellen.
- den Betrieb und den Unterhalt der kantonseigenen Immobilien effizient zu gestalten.
- eine ressourcenschonende Bewirtschaftung der kantonseigenen Immobilien zu gewährleisten.

Die Akzeptanz für Immobiliengeschäfte sicherstellen

- eine Mehrheitsfähige Gesamtlösung für sein Immobilienportfolio zu entwickeln und dadurch Akzeptanz bei den Entscheidungsträgern und in der Bevölkerung zu schaffen.
- bei seinen Immobilienentscheidungen die regionalen Entwicklungsbedürfnisse mit einzubeziehen.

Das «Gesamtkonzept Immobilienentwicklung» wird vom Regierungsrat des Kantons Schwyz verabschiedet und stellt die langfristige, strategische Grundlage für die Immobilienentwicklung dar. Basierend auf dem Gesamtkonzept erstellt das Hochbauamt in regelmässigen Abständen ein Hochbauprogramm, welches durch den Kantonsrat genehmigt wird.

1.2 Struktur und Vorgehen

Das «Gesamtkonzept Immobilienentwicklung» besteht aus einer strategischen Ebene und einer Steuerungsebene. Die operative Umsetzung des Gesamtkonzeptes erfolgt durch das regelmässig aktualisierte Hochbauprogramm (siehe Abbildung 1).

GESAMTKONZEPT IMMOBILIENENTWICKLUNG KT. SCHWYZ
Schema Gesamtkonzept

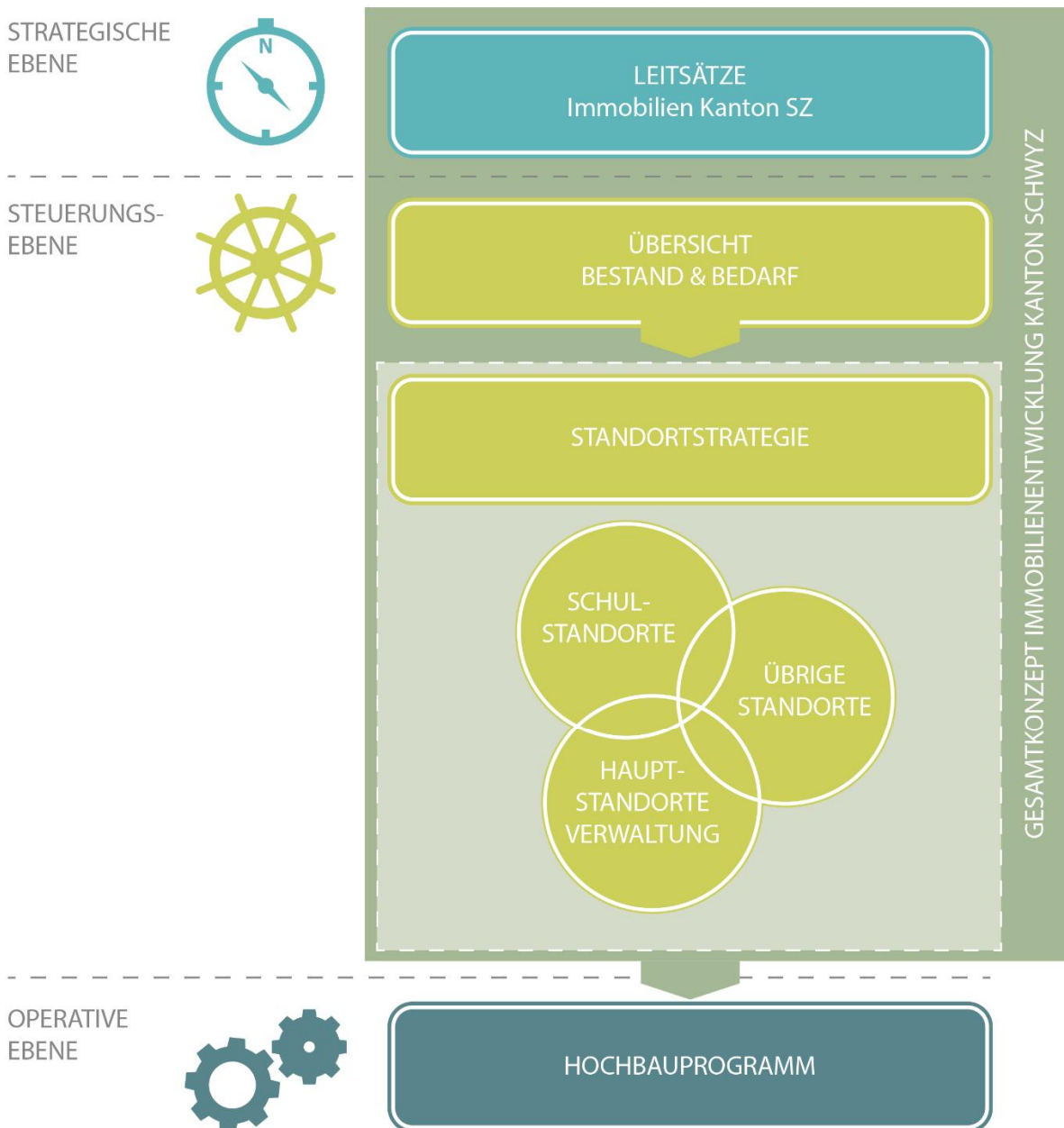


Abbildung 1: Struktur und Gesamtkonzept Immobilienentwicklung Kanton Schwyz

Auf der strategischen Ebene werden mittels Leitziele allgemein gültige Vorgaben für das Immobilienportfolio definiert. Diese Leitziele beziehen sich auf alle Immobilien und Standorte, an denen kantonale Mitarbeitende tätig sind.

Auf der Steuerungsebene wird der aktuelle Immobilienbestand (Eigen- und Mietobjekte) dem heutigen und zukünftigen Bedarf gegenübergestellt. Daraus werden Standortstrategien für alle Standorte festgelegt, die von der kantonalen Verwaltung direkt genutzt werden. Aufgrund der Bedeutung der Planung des neuen Verwaltungszentrums und der Schulraumplanung, nehmen diese Bereiche eine zentrale Rolle im Gesamtkonzept Immobilienentwicklung ein. Gleichwohl hat das Gesamtkonzept für das gesamte Immobilienportfolio Gültigkeit. Eine Übersicht aller Liegenschaften und Grundstücke im Eigentum des Kantons befindet sich im A2 Anhang 2.

Prozess

Die Erarbeitung des «Gesamtkonzeptes Immobilienentwicklung» basiert auf einem robusten und breit abgestützten Prozess, in welchem alle kantonalen Departemente einbezogen wurden. Der Gesamtregierungsrat hat sich im Rahmen eines Aussprachepapiers an der Regierungsratsklausur im März 2017 intensiv mit den Grundlagen und den Leitziele des «Gesamtkonzeptes Immobilienentwicklung» befasst. Die anschliessenden Arbeiten am Gesamtkonzept wurden von einem Steuerungsausschuss begleitet, der wie folgt zusammengesetzt war:

- Othmar Reichmuth, Regierungsrat, Vorsteher Baudepartement (Vorsitz)
- Michael Stähli, Regierungsrat, Vorsteher Bildungsdepartement
- Kaspar Michel, Landammann, Vorsteher Finanzdepartement
- Andi Luig, Beauftragter Information und Kommunikation, Staatskanzlei

2 Leitsätze

Die Leitsätze definieren auf strategischer Ebene die allgemein gültigen Ziele für die Entwicklung und die Bewirtschaftung des Immobilienportfolios des Kantons Schwyz. Sie dienen als Leitplanken bei allen Entscheidungen bezüglich des Immobilienportfolios und ermöglichen somit eine langfristig kohärente Entwicklung und Bewirtschaftung des Immobilienportfolios.

Regionalentwicklung	Bei der Entwicklung des Immobilienportfolios für Verwaltung und Schule werden die Vorteile einer Zentralisierung und die Interessen aller Kantonsteile gegeneinander abgewogen.
Bestand vor Neubau	Die Nutzung bestehender Gebäude wird vor Neubauten angestrebt.
Eigentum vor Kauf	Die Nutzung eigener Landreserve wird vor dem Erwerb neuer Liegenschaften angestrebt.
Eigentum vor Miete	Eigentum wird vor Mietlösungen angestrebt.
Desinvestition	Es wird angestrebt, das Potenzial für Desinvestitionen auszuschöpfen. Liegenschaften ohne langfristigen Nutzen stehen zur Disposition.
Wirtschaftlichkeit	Bei der Immobilienentwicklung des Kantons wird der Wirtschaftlichkeit in Bezug auf Erwerbs-,stellungs- und Bewirtschaftungskosten, möglichen Verwertungen von Immobilien bzw. Grundeigentum sowie möglichen Effizienzgewinnen, in der operativen Tätigkeit der Verwaltung und der Schulen einen hohen Stellenwert eingeräumt.
Nachhaltigkeit	Die Immobilienentwicklung des Kantons orientiert sich an den Prinzipien einer nachhaltigen Entwicklung. Es wird ein schonender Umgang mit den Ressourcen in allen Phasen der Immobilienentwicklung (Bau, Betrieb, Unterhalt sowie Rückbau) angestrebt.
Dienstleistungsorientiert	Bei der Immobilienentwicklung, dem Betrieb und Unterhalt der Immobilien orientiert sich das Hochbauamt an den Bedürfnissen der Ämter und Abteilungen, wobei kosteneffektive Lösungen angestrebt werden.

3 Übersicht Bestand und Bedarf

Im Folgenden sind für die einzelnen Teilportfolios «Verwaltung», «Schule» und «weitere Liegenschaften» die Eckwerte des Bestands und des prognostizierten, zukünftigen Bedarfs dargelegt. Eine detaillierte Übersicht der Liegenschaften ist im A1 Anhang 1 enthalten.

3.1 Verwaltungliegenschaften

3.1.1 Bestand Verwaltungliegenschaften

Die folgende Tabelle und Karte gibt eine Übersicht der Liegenschaften, in denen Verwaltungsangestellte des Kantons Schwyz tätig sind.

	Anzahl Objekte	Geschossfläche [m ²]	Hauptnutzfläche [m ²]	Anz. Arbeitsplätze
Eigentum (Verwaltungsvermögen)	52	261'303	169'280	1'470
Miete	59	- ¹⁾	34'831 ²⁾	680
Total	111	261'303	204'111	2'150

1) Bei den Mietliegenschaften liegen keine Angaben über die Geschossfläche vor.

2) Bei den Mietliegenschaften wurde für die Hauptnutzfläche die Mietfläche gemäss Mietvertrag angenommen.

Tabelle 1: Übersicht Bestand Verwaltungliegenschaften, Stand Oktober 2015

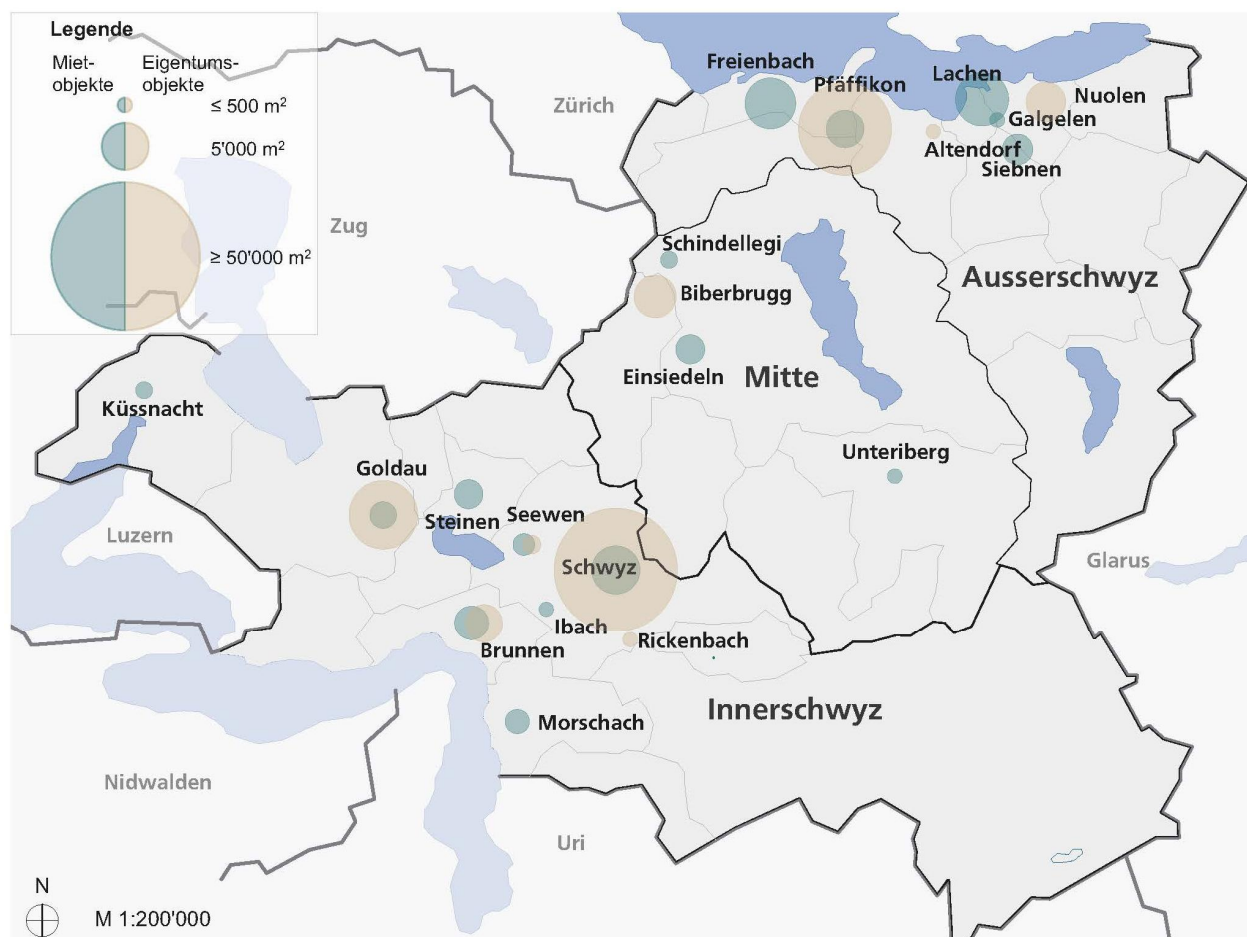


Abbildung 2: Standorte Verwaltung, Stand Oktober 2015

3.1.2 Bedarf Verwaltungliegenschaften

Die Flächennachfrage für Verwaltungliegenschaften hängt primär von der Anzahl Verwaltungsangestellten ab. Diese stehen wiederum in Abhängigkeit zur Bevölkerungsentwicklung.

Die ständige Wohnbevölkerung des Kantons Schwyz wächst gemäss Referenzszenario des Bundesamtes für Statistik zwischen 2015 und 2045 um 22%. Dies entspricht einer Zunahme von 154'000 auf 188'000 Personen. Die Entwicklung der Verwaltungsangestellten verhält sich jedoch nicht linear zur Bevölkerungsentwicklung, da mit steigender Bevölkerungszahl Skaleneffekte bei der Verwaltung genutzt werden können.

Des Weiteren hängt die Flächennachfrage für Verwaltungsliegenschaften mit dem Flächenbedarf pro Arbeitsplatz zusammen. Hier wird mittel- bis langfristig mit einer Erhöhung der Flächeneffizienz gerechnet (vgl. Kapitel 6.1).

Basierend auf der Vorhersage eines substanziellen Bevölkerungswachstums, teilweise kompensiert durch Skaleneffekte und gesteigerter Flächeneffizienz, wird mittel- bis langfristigen von einer Steigerung des Flächenbedarfs um rund 10% gerechnet, was einem Total von rund 141'700 m² HNF entspricht. Ziel ist es somit, die Flächen durch Verdichtung und Nutzung von Bestandsliegenschaften teilweise aufzufangen und langfristig die Flächenbereitstellung für Verwaltungsnutzungen zu ermöglichen.

3.2 Liegenschaften Schulen

3.2.1 Bestand Liegenschaften Schulen

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht der Liegenschaften der kantonalen Schulen (Stand Schuljahr 2016/2017).

	Schulstufe	Geschossfläche [m ²]	Hauptnutzfläche [m ²]	Anz. Schülerinnen und Schüler
Berufsbildungszentrum Goldau (BBZG)	Sekundarstufe II	15'098	9'850	1'282
Pädagogische Hochschule Schwyz (PHSZ)	Tertiärstufe	7'462	4'564	345
Kantonsschule Kollegium Schwyz (KKS)+ Handelsmittelschule Schwyz (HMS) am Standort KKS	Sekundarstufe II	13'150	10'348	337
Kaufmännische Berufsschule Schwyz (KBS)	Sekundarstufe II	3'172	2'304	417
Heilpädagogisches Zentrum Inner- schwyz (HZI) inkl. Pavillon	Primarstufe und Sekundarstufe I	1'576 (Mietfläche)		47
Heilpädagogisches Zentrum Ausserschwyz (HZA)	Primarstufe und Sekundarstufe I	4'464 (Mietfläche)		70
Kantonsschule Ausserschwyz (KSA mit FMS, Standorte Pfäffikon und Nuolen	Sekundarstufe II	16'731	10'847	515
Kaufmännische Berufsschule Lachen (KBL)	Sekundarstufe II	4'172 (Mietfläche)		398
Berufsbildungszentrum Pfäffikon (BBZP) inkl. Römerrain	Sekundarstufe II	15'800	10'276	1158
Total				4'569

Tabelle 2: Übersicht Bestand Liegenschaften Schulen des Kantons Schwyz

Neben den kantonalen befinden sich drei private Schulen der Sekundarstufe I und II im Kanton Schwyz, welche über einen Leistungsauftrag des Kantons verfügen:

	Schulstufe	Anz. Schülerinnen und Schüler
Stiftschule Kloster Einsiedeln	Sekundarstufe I und Sekundarstufe II	358

Gesamtkonzept Immobilienentwicklung Kanton Schwyz

Theresianum Ingenbohl (teilweise nur Frauen)	Sekundarstufe I und Sekundarstufe II	385
Gymnasium Immensee	Sekundarstufe I und Sekundarstufe II	349
Total		1'092

Tabelle 3: Übersicht Bestand Liegenschaften private Schulen

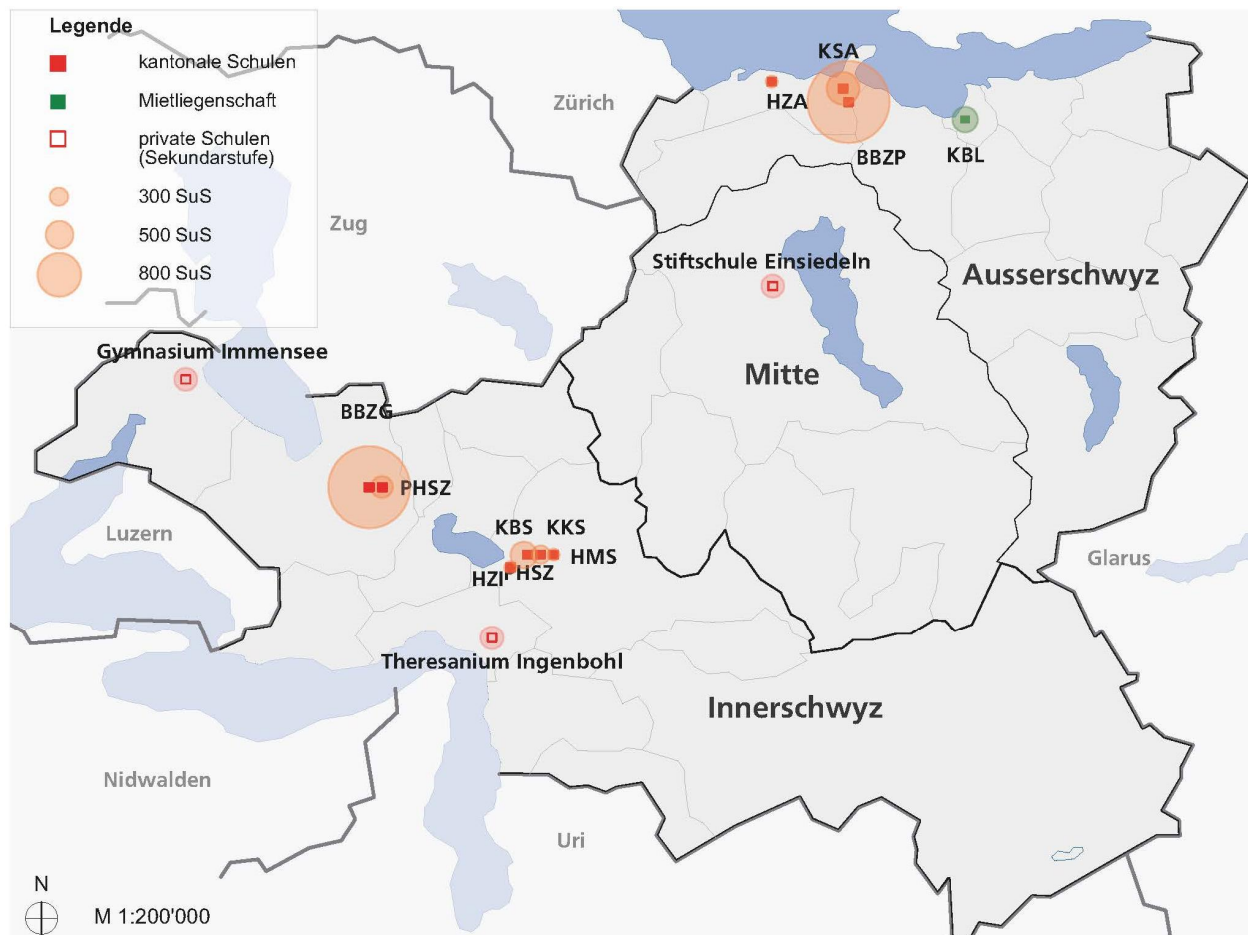


Abbildung 3: Standorte Liegenschaften Schulen

3.2.2 Bedarf Liegenschaften Schulen

Die zentrale Grundlage für die zukünftige Anzahl Schülerinnen und Schüler (SuS) bildet das Referenzszenario des Bundesamtes für Statistik (BfS) bis ins Jahr 2045 für die Bevölkerungsentwicklung im Kanton Schwyz. Gemäss Referenzszenario stabilisiert sich die Zahl der 0–19-Jährigen mit einer durchschnittlichen Zunahme von 2% bei 31'000. Für die Altersgruppe der 16-25-Jährigen rechnet das BfS je nach Szenario im Kanton Schwyz gesamthaft mit einer Entwicklung um +5% bis -10% bis 2045. Ein solches Wachstum kann in den bestehenden Raumstrukturen aufgenommen werden.

Für den zukünftigen Schulraumbedarf spielen neben der Bevölkerungsentwicklung spielt jedoch auch sich verändernde Bildungstrends und politische Entscheide eine Rolle. Diese können grosse Verlagerungen der Nachfrage zur Folge haben sowie durch veränderte pädagogische und didaktische Anforderungen zusätzlichen Raumbedarf auslösen. Um auch in Zukunft adäquate Raumkapazitäten für alle Schulen und Standorte zur Verfügung stellen zu können, geht die Schulraumplanung für den Kanton Schwyz daher von zwei unterschiedlichen Ansätzen für zwei unterschiedliche Zeithorizonte aus:

Horizont 2036: Nachfrageorientierte Bedarfsbetrachtung: In der nachfrageorientierten Betrachtung der Entwicklung der Schülerinnen und Schüler mit Horizont 2036 wird mit einem Entwicklungsspielraum von +/-15% der Anzahl Schülerinnen und Schüler geplant. Entsprechend soll der Spielraum in Bezug auf die Arealgrösse je Standort und Raumbereitstellung gesichert werden.

Horizont 2056: Angebotsorientierte Bedarfsbetrachtung: Die absolute Menge der 16- bis 25-Jährigen als «Nachfragepool» für Schülerinnen und Schüler wird sich im Zeitraum bis 2056 ähnlich verhalten wie im Zeithorizont bis 2036 (+/-15%). Es muss jedoch damit gerechnet werden, dass je nach Bildungstrends und Politik Schulangebote verändert oder neu geschaffen werden und sich die Ausrichtung der Nachfrage bedeutend verschieben kann. In der angebotsorientierten Betrachtung sollen die Schulstandorte fähig sein, eine wesentliche Entwicklung der Schülerinnen- und Schülerzahl je nach Angebot bewältigen zu können. Für den Zeithorizont bis 2056 wird somit mit einem Entwicklungsspielraum von +/-50% bei den Schülerinnen und Schüler geplant.

3.3 Weitere Liegenschaften

3.3.1 Bestand weitere Liegenschaften

Neben Verwaltungs- und Schulstandorten betreibt der Kanton Schwyz auch Liegenschaften für Kultur, technische Liegenschaften und Wohnungen. Die Wohnungen sind kein reine Wohnliegenschaften, sondern Teil einer Gesamtanlage mit anderen Nutzungen. Diese Wohnungen bleiben im Verwaltungsvermögen.

	Anzahl Objekte	Geschossfläche [m ²]	Hauptnutzfläche [m ²]
Kulturelle Bauten	7	4172	3083
Wohngebäude	17	10424	7667
Übrige Liegenschaften ¹	148	24667	158430
Total	172	261'203	169'180

Tabelle 4: Übersicht Bestand weitere Liegenschaften

3.3.2 Bedarf weitere Liegenschaften

Für die weiteren Liegenschaften wird von keiner Zunahme des Bedarfs ausgegangen. Bei allfälligen Veränderungen des Bedarfs, sei dies eine Zunahme oder ein Wegfall, wird bei den weiteren Liegenschaften situativ eine Lösung im Einklang mit den Leitsätzen gesucht (vgl. Kapitel 2).

3.4 Grundstücke unbebaut

Neben den bebauten Liegenschaften, welche vom Kanton Schwyz aktiv für dessen Verwaltungstätigkeiten nutzt, verfügt der Kanton zudem über unbebaute Grundstücke. Diese werden als strategische Landreserven gehalten – unter anderem für Landabtausch für Strassenbauprojekte.

	Anzahl Grundstücke	Grundstückfläche [m ²]
Landwirtschaft / ausserhalb Bauzone	26	218'267
Wald	70	1'932'642
Gewässer	20	44'442'870
Grünzone	2	4'846
Naturschutzzone	5	102'503
Total	123	46'701'128

Tabelle 5: Übersicht unbebaute Grundstücke

1 Aufzählung enthält keine Werkhöfe

4 Übergeordnete Entwicklungsstrategie

4.1 Verwaltungsstandorte

Basierend auf den Arbeiten zur Standortevaluation Verwaltung Kanton Schwyz hat der Regierungsrat beschlossen, die Arbeitsplätze der Verwaltung des Kantons grundsätzlich an zwei Standorten zu konsolidieren. Die Umsetzung dieser Konsolidierung erfolgt in zwei Schritten:

Schritt 1: Erweiterung Sicherheitsstützpunkt Biberbrugg

In einem ersten Schritt wird der Sicherheitsstützpunkt Biberbrugg zu einem Polizei- und Verwaltungszentrum mit Raum für rund 320 Mitarbeitende ausgebaut. Der Bestand wird mit einer Aufstockung sowie einem Ausbau erweitert.

Schritt 2: Konsolidierung Raum Schwyz

In einem zweiten Schritt findet eine Konsolidierung von rund 220 Arbeitsplätze im Raum Schwyz statt. Dabei stehen drei Optionen offen, wovon bei zwei Optionen eine Konsolidierung im Zentrum Schwyz stattfindet und eine dritte Option die Landreserve in Kaltbach beinhaltet²:

Die Konsolidierung von Arbeitsplätze der Verwaltung im Raum Schwyz ist unabhängig von der Erweiterung des Sicherheitsstützpunktes Biberbrugg und die Wahl der Option kann zu dem Zeitpunkt geschehen, an dem die notwendigen Rahmenbedingungen geklärt sind. Die drei Optionen für die Konsolidierung im Raum Schwyz sind im Folgenden beschrieben:

- Ersatzneubau Bahnhofstrasse 15: An der Bahnhofstrasse 15 wird ein Neubau erstellt. Die Belegschaften der Bestandsgebäude der Bahnhofstrasse werden während der Bauphase provisorisch in ein Provisorium in Kaltbach verlegt. Für Teile der Belegschaft sind zwei Umzüge notwendig, temporär in das Provisorium und abschliessend in den Neubau an der Bahnhofstrasse. Mit Bezug des Neubaus werden die Objekte Bahnhofstrasse 16, die Landreserve Areal Kaltbach, das Lehrerseminar Rickenbach und das Areal Innere Gwatt frei und stehen für eine Entwicklung zur Verfügung.
- Umnutzung Kollegium Schwyz: Mit der allfälligen Zusammenlegen der Kantonsschule Kollegium Schwyz und dem Theresianum Ingenbohl am Standort Ingenbohl steht das Kollegium Schwyz für eine Umnutzung zur Verfügung. Im Zentrum Schwyz werden die Arbeitsplätze der Verwaltung im Kollegium Schwyz sowie an der Bahnhofstrasse 7 und 9 untergebracht. Dadurch werden die Objekte Bahnhofstrasse 7/15/16, die Landreserve Kaltbach, das Lehrerseminar, das Areal Innere Gwatt, sowie Teile des Areals Kaltbach frei und stehen für eine Entwicklung zur Verfügung.
- Erweiterung Kaltbach: Auf der Landreserve Areal Kaltbach entsteht ein Neubau. Die Grösse des Neubaus bzw. die Anzahl Arbeitsplätze die neu in Kaltbach in dieser Option entstehen würden, hängt von der Entwicklung der Mittelschulen im inneren Kantonsteil ab. Werden die Innerschwyz Mittelschulen wie bis anhin geführt, besteht ein Bedarf für rund 110 Arbeitsplätze am Standort Kaltbach. Werden die beiden Mittelschulen Kantonsschule Kollegium Schwyz und Theresianum Ingenbohl am Standort Kollegium Schwyz zusammengeführt, entsteht ein Bedarf für rund 260 Arbeitsplätze am Standort Kaltbach. Mit Bezug des Neubaus werden die Objekte Bahnhofstrasse 7/15/16, Teile der Landreserve Areal Kaltbach, das Lehrerseminar Rickenbach und das Areal Innere Gwatt frei und stehen für eine Entwicklung zur Verfügung.

² Die drei Optionen entsprechen den Szenarien 7, 8 und 10 der Standortevaluation Verwaltung Kanton Schwyz

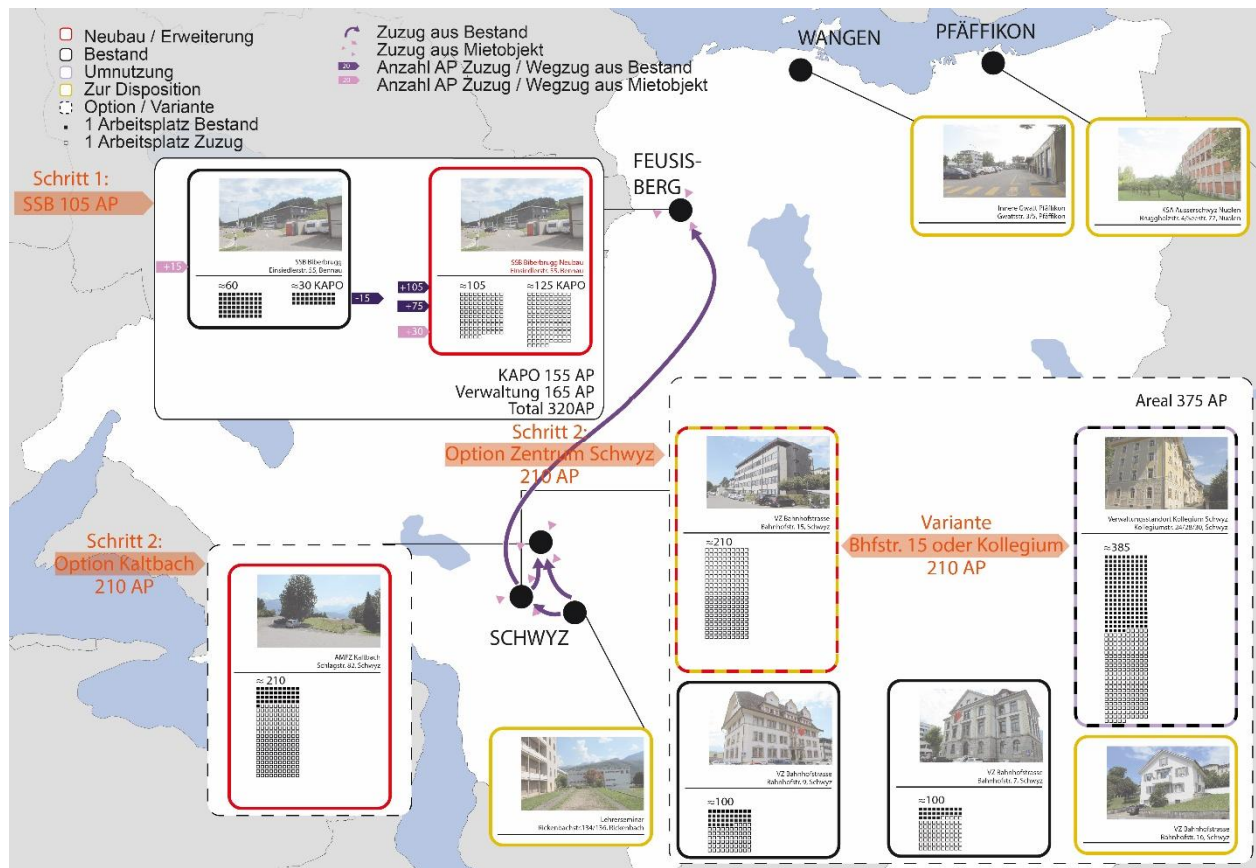


Abbildung 4: Übergeordnete Strategie für die Konsolidierung der Verwaltung

Ausgenommen von dieser Konsolidierung sind Arbeitsplätze bzw. Dienstleistungen des Kantons, mit:

- niederschweligen Angeboten bzw. Dienstleistungen die eine grossen Nähe zur Bevölkerung bedingen wie z. B. Polizeiposten, Ämter für Kindes- und Erwachsenenschutz usw.
- grosser Ortsgebundenheit wie z. B. Werkhöfe, Forsthäuser usw.
- speziellen räumlichen Anforderungen wie z. B. die Motorfahrzeugkontrolle

4.2 Schulstandorte

Im Sinne einer langfristigen stabilen Standortplanung soll für den Zeitraum bis 2036 in pragmatischer Weise bei allen Standorten ein Entwicklungsspielraum bezüglich der Anzahl Schülerinnen und Schüler von +15% gesichert werden. Dies ist mit den heutigen Raumverhältnissen an allen Standorten möglich. In der Umsetzung dieses Potenzials gilt es den Fokus auf die Nutzung von bestehendem ungenutztem Raum zu legen, bevor neuer zusätzlicher Raum erstellt wird.

Für den Zeithorizont bis 2056 ist ein Entwicklungsspielraum von +50% zu sichern, um auf allfällige Veränderungen der Nachfrage nach Schulraum aufgrund von sich verändernden Bildungstrends und -politik reagieren zu können.

Für die einzelnen Schulstandorte bedeutet dies:

Innerschwyz

- Standort Goldau Standort für die Hochschule (PHSZ) und die Berufsschule (BBZG) für 770 bis 1'000 Schülerinnen- und Schüler pro Tag sichern
- Standort Schwyz Zusammenführen der Kantonsschulen KKS und des Theresianums Ingenbohl zu einer Mittelschule im inneren Kantonssteil in Prüfung (rund 770 Schülerinnen und Schüler, Zeithorizont 2027, Standort noch offen);

- Standort Ibach Standort für die Berufsschule (KBS) für rund 260 bis 335 Schülerinnen- und Schüler-Tage sichern
- Standort Ingenbohl Standort für das Heilpädagogische Zentrum Innerschwyz (HZI / SPHS) mit Neubau auf Nachbargrundstück mit Potenzial für bis zu 100 Schülerinnen und Schüler pro Tag sichern
- Standort Ingenbohl Zusammenführen der Kantonsschulen KKS und des Thesianums Ingenbohl zu einer Mittelschule im inneren Kantonsteil in Prüfung (rund 770 Schülerinnen und Schüler pro Tag, Zeithorizont 2027, Standort noch offen)
- Standort Immensee private Liegenschaft, keine kantonale Strategie für die Liegenschaft

Ausserschwyz

- Standort Freienbach Standort für die Heilpädagogische Schulen (SPHS / HZA) mit bis zu 120 Schülerinnen und Schüler pro Tag sichern
- Standort Pfäffikon Standort für die Mittelschule (KSA / FMS) mit bis zu 590 Schülerinnen und Schüler pro Tag sichern;
Standort für die Berufsschule (BBZP) mit bis zu 400 Schülerinnen und Schüler pro Tag sichern;
Option als möglicher Hochschulstandort offenhalten
- Standort Nuolen Konsolidierung der Kantonsschule am Standort Pfäffikon und den Standort einer anderen Nutzung zuführen
- Standort Lachen Standort für die Berufsschule (KBL) mit 190-240 Schülerinnen- und Schüler pro Tag sichern (Mietobjekt)
- Standort Einsiedeln private Liegenschaft, keine kantonale Strategie für die Liegenschaft

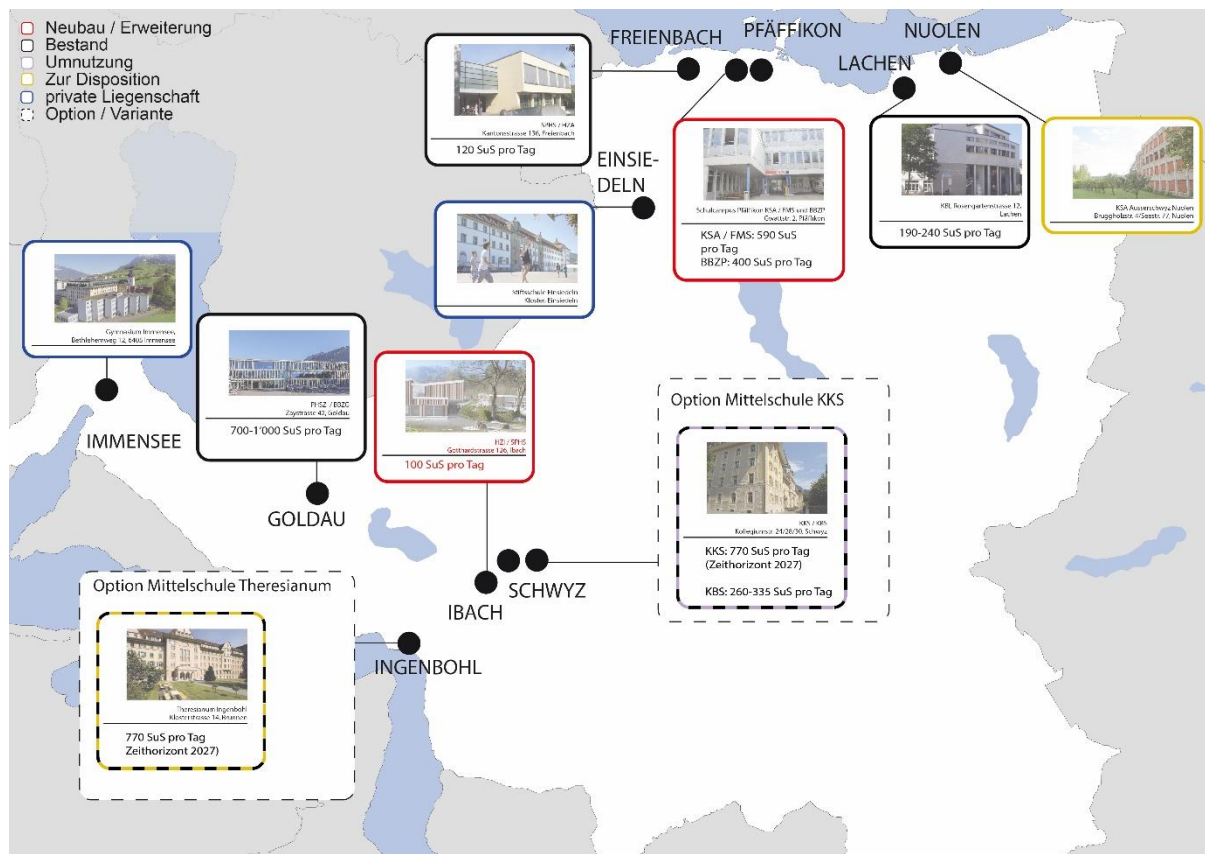


Abbildung 5: Übergeordnete Strategie Schulstandorte

5 Standortstrategien

Mit dem «Gesamtkonzept Immobilienentwicklung» werden Standortstrategien für alle Standorte festgelegt, die von der kantonalen Verwaltung direkt genutzt werden. Eine Zusammenstellung dieser Objekte befindet sich im Anhang 1.

Für ein besseres Verständnis der räumlichen Zusammenhänge sind die Objekte zu Arealen (soweit sinnvoll) und diese wiederum zu den drei Standorten Innerschwyz, Mitte³ und Ausserschwyz zusammengefasst. Somit ergibt sich eine Hierarchie von der Standort-, zur Areal- und zur Objektstrategie.

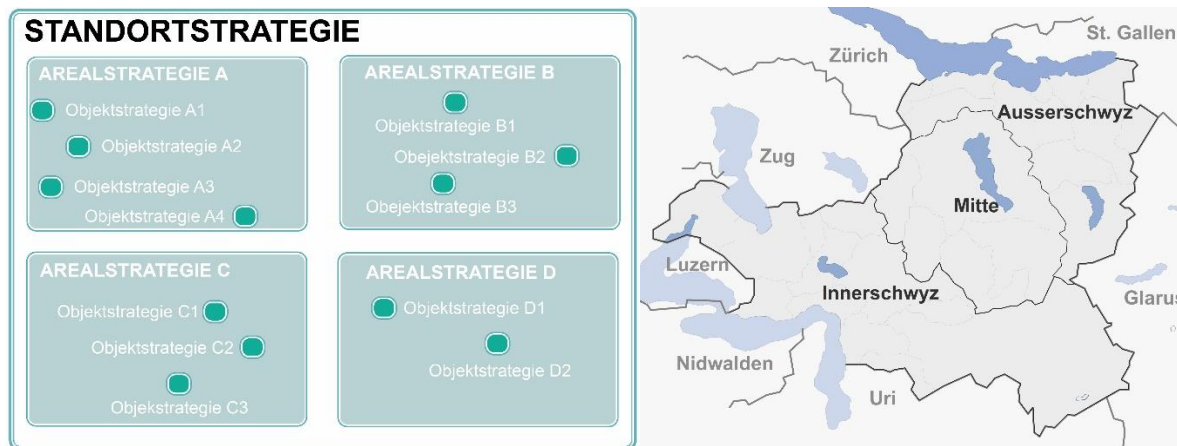


Abbildung 6: Struktur der Strategien

Die Standortstrategien gliedern sich Thematisch nach Verwaltungs- und Schulstandorte sowie übrigen Liegenschaften. Somit ergeben sich neun Standortstrategien:⁴

Innerschwyz

- Verwaltungsstandorte Innerschwyz
- Schulstandorte Innerschwyz
- Weitere Liegenschaften Innerschwyz

Mitte

- Verwaltungsstandorte Mitte
- Schulstandorte Mitte
- Weitere Liegenschaften Mitte

Ausserschwyz

- Verwaltungsstandorte Ausserschwyz
- Strategie Schulstandort Ausserschwyz
- Weitere Liegenschaften Ausserschwyz

3 Gemäss der Aufteilung der Amtsbeistandsschaften entspricht die Region Mitte die Gemeinden Einsiedeln, Alpthal, Oberberg, Unterberg.

4 Das Areal Zentrum Schwyz wird als Verwaltungsstandort zusammen mit dem Areal Kollegium aufgeführt. In der Auflistung der Schulstandorte wird das Areal Kollegium separat aufgeführt.

Für die einzelnen Objekte werden folgende Strategien unterschieden:

- Halten: Das Objekt wird in der heutigen Nutzung fortgeführt und bedarf keiner grundsätzlichen Anpassungen.
- Halten und Umnutzen: Das Objekt verbleibt im Verwaltungsvermögen, wird aber einer neuen Nutzung zugeführt.
- Prüfen: Die zukünftige Nutzung des Objektes ist zurzeit nicht festgelegt, der mittel- bis langfristige Umgang mit dem Objekt wird geprüft.
- Verwerten: Das Objekt wird aus dem Verwaltungsvermögen herausgelöst und veräussert oder im Rahmen des Finanzvermögens einer neuen Nutzung zugeführt.

5.1 Verwaltungsstandorte Innerschwyz

5.1.1 Areal Zentrum Schwyz

Arealstrategie

Der Standort Zentrum Schwyz bildet das Potenzial für rund 700 Arbeitsplätze als Hauptstandort der kantonalen Verwaltung. Dabei bleibt das Regierungsgebäude (Bahnhofstrasse 9) in seiner Funktion als Regierungssitz und Standort der Staatskanzlei auf jeden Fall bestehen. Zudem wird das Polizeigebäude (Bahnhofstrasse 7) zu einem Verwaltungsstandort umgenutzt.

Für die Konsolidierung der übrigen Arbeitsplätze im Areal Zentrum Schwyz stehen zwei Optionen zur Verfügung: Ersatzneubau Bahnhofstrasse 15 oder die Umnutzung des Kollegiums Schwyz für Verwaltungszwecke bei einer allfälligen Zusammenlegung der Kantonschulen Kollegium Schwyz und Theresianum Ingenbohl am Standort Ingenbohl.

Die Liegenschaft Bahnhofstrasse 16 wird zurückgebaut. Sie ist aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Geschossfläche als Verwaltungsstandort ungeeignet. Mit einem Rückbau der Liegenschaft entsteht eine Freifläche, die der Umgebung des Bundesbriefmuseums zugeschlagen wird. Dadurch wird der bronzene Wehrmann im Park des Bundesbriefmuseums deutlich sichtbarer und der Park gestärkt.

Die Liegenschaften bzw. Grundstücke sind alle der öffentlichen Zone zugeteilt. Im Sinne einer möglichst hohen Wertschöpfung bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaft an der Bahnhofstrasse 15 ist eine Umzonung zu prüfen. Ebenfalls bietet sich mit einer Umzonung die Möglichkeit, den Ortskern von Schwyz städtebaulich zu entwickeln und das Zentrum Schwyz in der entsprechenden Identität und Attraktivität zu stärken.

Übersichtsplan

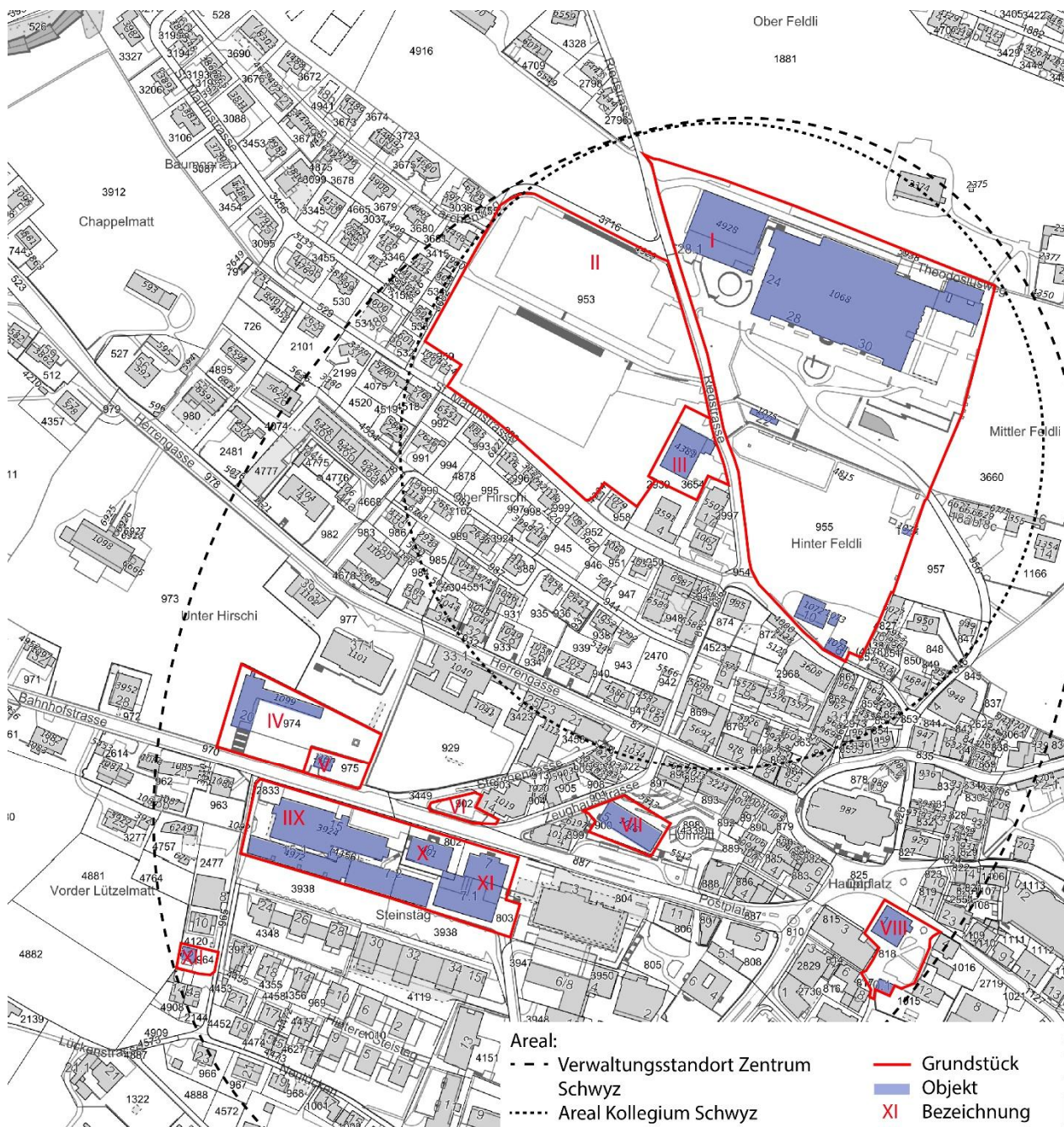


Abbildung 7: Übersichtsplan Areal Zentrum Schwyz

Übersicht Objekte

Grundstück	Nr. in Abb.	Adresse / Bauten	Grundstücksfläche [m ²]	Zonen-zugehörigkeit	Geschossfläche [m ²]	Hauptnutzfläche [m ²]	Strategie
KTN 955	I	KKS / und Verwaltung	41'093	öffentl. Zone	27'626	17'016	Halten
KTN 953	II	Aussensportanlagen KKS	23'704	Tourismus und Freizeit	-	-	Halten
KTN 3654	III	KBS, Riedstrasse 19	1'810	öffentl. Zone	3'172	2'304	Halten
KTN 974	IV	Bundesbriefmuseum Bahnhofstrasse 20	4'152	öffentl. Zone	1'293	855	Halten

Gesamtkonzept Immobilienentwicklung Kanton Schwyz

Grundstück	Nr. in Abb.	Adresse / Bauten	Grundstücksfläche [m ²]	Zonenzugehörigkeit	Geschossfläche [m ²]	Hauptnutzfläche [m ²]	Strategie
KTN 975	V	Verwaltungsgebäude Bahnhofstrasse 16	704	öffentl. Zone	317	183	Halten und Umnutzen
KTN 902	VI	Parkplätze	509	Zentrumszone	-	-	Halten
KTN 900	VII	Forum der Schweizer Geschichte	1'285	Zentrumszone	1'989	1'688	Halten
KTN 818	VIII	Metzghofstatt mit Rathaus	1'893	Zentrumszone	1'694	883	Halten
KTN 2833	IX	Verwaltungsgebäude Bahnhofstrasse 15	5'323	öffentl. Zone	6'775	4'546	Prüfen
KTN 802	X	Regierungsgebäude Bahnhofstrasse 9	1'036	öffentl. Zone	2'305	1'487	Halten
KTN 803	XI	Polizeigebäude Bahnhofstrasse 7/7a	3'042	öffentl. Zone	3'349	2'037	Halten und Umnutzen
KTN 964	XII	Verwaltungsgebäude Lücken 12	397	Wohnzone W2L	282	142	Verwerten
Total			84'948		48'802	31'141	

Tabelle 6: Übersicht Objekte Areal Zentrum Schwyz

5.1.2 Areal Kaltbach

Arealstrategie

Das Verkehrsamt Schwyz mit der angegliederten Fahrzeugkontrolle und das Amt für Militär, Feuer- und Zivilschutz (AMFZ) verbleiben aufgrund ihrer spezifischen Anforderungen und Infrastrukturen am Standort Kaltbach.

Die grossen Landreserven im Areal Kaltbach werden teilweise veräussert bzw. gehalten, entweder als langfristige, strategische Entwicklungsreserven oder als einer der Optionen für die Konsolidierung von Verwaltungsstandorten.

Die Freifläche Nord grenzt nördlich an die Wohnzone und östlich an die Mischzone und ist dadurch für eine Veräusserung attraktiv. Mit einer Umsiedlung der Retablierungsstelle des AMFZ aus den Gebäuden an der Schlagstrasse 69 kann die Freifläche Nord zu einer attraktiven, an das Siedlungsgebiet angrenzenden Bauparzelle arrondiert werden, was für einen allfälligen Verkauf vorteilhaft ist. Ein möglicher Standort der Retablierungsstelle ist neben der bestehenden Baute der Schlagstrasse 85 auf der Freifläche Süd (vgl. Abbildung 8). Für den zu veräussernden Teil der Landreserve ist eine Zonenplanänderung anzustreben.

Um die verschiedenen Möglichkeiten des Areals zu prüfen ist eine Entwicklungsstudie auszuarbeiten. Dabei sind auch allfällige Flächenreserven für Verwaltungstätigkeiten im engeren oder weiteren Zusammenhang mit dem AMFZ zu prüfen.

Die Landwirtschaftsflächen (Grundstücke KTN 308, 3875, 3877) werden nicht veräussert bzw. für Realersatz bei Strassenbauprojekten im Immobilienportfolio behalten.

Übersichtsplan



Abbildung 8: Übersichtsplan Areal Kaltbach

Übersicht Objekte

Grundstück	Adresse / Bauten	Grundstücksfläche [m ²]	Zonenzugehörigkeit	Geschossfläche [m ²]	Hauptnutzfläche [m ²]	Strategie
KTN 308	Landwirtschaftsfläche	31'726	Landwirtschaft	-	-	Halten
KTN 3875	Landwirtschaftsfläche/Bauzone	31'480	Landwirtschaft/W2L	-	-	Halten
KTN 3877	Landwirtschaftsfläche	3'418	Landwirtschaft	-	-	Halten
KTN 325	Verwaltungsgebäude AMFZ	40'587	öffentl. Zone	10'789	7'010	Halten
	Freifläche Süd (ca 9'500 m ²)	-	öffentl. Zone	-	-	Halten
	Freifläche Nord (ca. 14'500 m ²)	-	öffentl. Zone	-	-	Verwerten
KTN 378	Verkehrsamt Schwyz	5'350	öffentl. Zone	2'662	2'028	Halten
Total		112'561		13'451	9'038	

Tabelle 7: Übersicht Objekte Areal Kaltbach

5.1.3 Areal Lehrerseminar Rickenbach

Arealstrategie

Das Grundstück Nr. 1649 liegt teilweise in der Wohnzone (5'697 m²) und teilweise in der öffentlichen Zone (4'605 m²). Für das Grundstück liegt ein Mutationsentwurf vor: Die der öffentlichen Zone zugeteilte Fläche wird der Gemeinde abgetreten. Die Restfläche des Stammgrundstücks (ehemaliges Lehrerseminar und Haus Beau Site) sowie das Grundstück Nr. 1651 (Haus Bellevue) soll mittelfristig veräussert werden.

Übersichtsplan

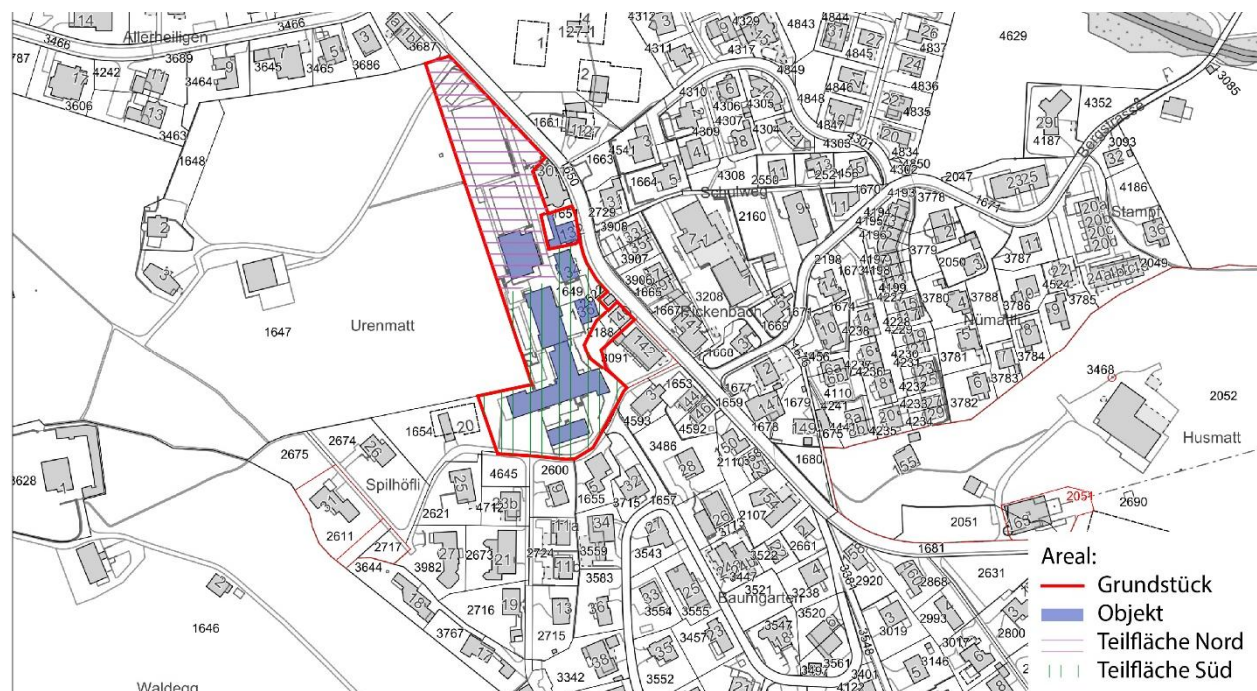


Abbildung 9: Übersichtsplan Areal Lehrerseminar Rickenbach

Übersicht Objekte

Grundstück	Adresse / Bauten	Grundstücksfläche [m ²]	Zonen-zugehörigkeit	Geschossfläche [m ²]	Hauptnutzfläche [m ²]	Strategie
KTN 1649	Rickenbachstr. 134/136, Rickenbach	10'302		-	-	
	Teilfläche Nord (4'605 m ²)	-	öffentl. Zone	-	-	Verwerten
	Teilfläche Süd (5'697 m ²)	-	Wohnzone	-	-	Verwerten
	Wohngebäude 134	-	WG3	452	261	Verwerten
	Turnhalle 136	-	öffentl. Zone	598	409	Verwerten
	Verwaltungsgebäude 136	-	WG3	4'805	3'263	Verwerten
KTN 1651	Rickenbachstr. 132, Rickenbach	387	WG3	451	311	Verwerten
KTN 2188	Rickenbachstr. 140, Rickenbach	452	WG3	241	172	Verwerten
Total		11'141		6'547	4'416	

Tabelle 8: Übersicht Objekte Lehrerseminar Rickenbach

5.2 Schulstandorte Innerschwyz

5.2.1 Areal Kollegium Schwyz

Arealstrategie

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Mittelschulen im inneren Kantonsteil bestehen für das Areal Kollegium Schwyz drei Nutzungsoptionen:

- 1) Das Areal wird weiterhin von der Kantonsschule Kollegium Schwyz (KKS) genutzt;
- 2) die KKS und das Theresianum Ingenbohl werden am Standort des Kollegiums Schwyz zusammengeführt und aufgrund des zusätzlichen Raumbedarfs der Schulen wird ein Teil der Verwaltung aus dem Kollegium verlegt;
- 3) die Zusammenführung der beiden Schulen findet am Standort des Theresianums Ingenbohl statt und die dadurch freiwerdenden Flächen im Areal Kollegium Schwyz werden für Verwaltungszwecke genutzt.

Die Kaufmännische Berufsschule Schwyz bleibt am Standort.

Gemeinsam mit der Gemeinde Schwyz soll die Bedeutung der unbebauten Fläche und deren städtebauliches Potenzial im Kontext des Zentrums Schwyz geprüft werden. Die Freifläche von Grundstück Nr. 953 liegt südlich der Aussensportflächen und grenzt gegen Süden an die Wohnzone. Die Freifläche von Grundstück Nr. 955 liegt südlich der Verwaltungs- und Schulgebäude und grenzt gegen Süden an die Wohnliegenschaften Riedstrasse 8 und 10 (vgl. Abbildung 10).

Aufgrund der Nähe zum Sport-/Tennisplatz wird die Landreserve in der Wohnzone (Teilfläche von ca. 1'700 m² von Grundstück Nr. 953) nicht veräussert (vgl. Abbildung 10).

Die Wohnliegenschaften Riedstrasse 8 und 10 sollen erhalten bleiben. Es sind Zustandsanalysen zu erstellen und darauf basierend die entsprechenden Massnahmen zu definieren.

Übersichtsplan



Abbildung 10: Übersichtsplan Areal Kollegium Schwyz

Übersicht Objekte

Grundstück	Adresse / Bauten	Grundstücks- fläche [m ²]	Zonen- zugehörigkeit	Geschoss- fläche [m ²]	Hauptnutz- fläche [m ²]	Strategie
KTN 953	Aussensportanlagen KKS	23'704	Tourismus und Freizeit	-	-	Halten
	Teilfläche Wohnzone (ca. 1'696 m ²)	-	W2L	-	-	Halten
	Freifläche (ca. 12'140 m ²)	-	Tourismus und Freizeit	-	-	Halten
KTN 955	KKS / und Verwaltung	41'093	öffentl. Zone	27'626	17'017	Halten
	Freifläche (ca. 10'200 m ²)	-	öffentl. Zone	-	-	Halten
KTN 3654	KBS, Riedstrasse 19	1'810	öffentl. Zone	3'172	2'304	Halten
Total		66'607		30'798	19'321	

Tabelle 9: Übersicht Objekte Areal Kollegium Schwyz

5.2.2 Areal Campus Goldau

Arealstrategie

Der Campus Goldau wird als Hochschul- und Berufsschulstandort weiterentwickelt. Zusammen mit der Gemeinde Art wird die Erschliessung (Schuttweg) des Entwicklungsschwerpunkts am Bahnhof Goldau geplant, welche den Campus Goldau direkt tangiert. In der «Strategie Campus Goldau» (in Erarbeitung) werden Entwicklungsmöglichkeiten in einem kompakten Campus auf angepassten kantonalen Grundstücke vorgesehen. Neben den heutigen Nutzungen durch die Pädagogische Hochschule Schwyz (PHSZ) und das Berufsbildungszentrum Goldau (BBZG) besteht am Standort grundsätzlich das Potenzial für Entwicklungsoptionen hinsichtlich ergänzenden Bildungsangeboten. Mittel- bis langfristig sind Entwicklungsspielräume innerhalb des konsolidierten Campus für bis zu 1'000 Schülerinnen und Schüler pro Tag vorhanden. Dies beinhaltet eine Erweiterung der bestehenden Geschossfläche (GF) von 25'000m² um rund 50% auf 40'000m².

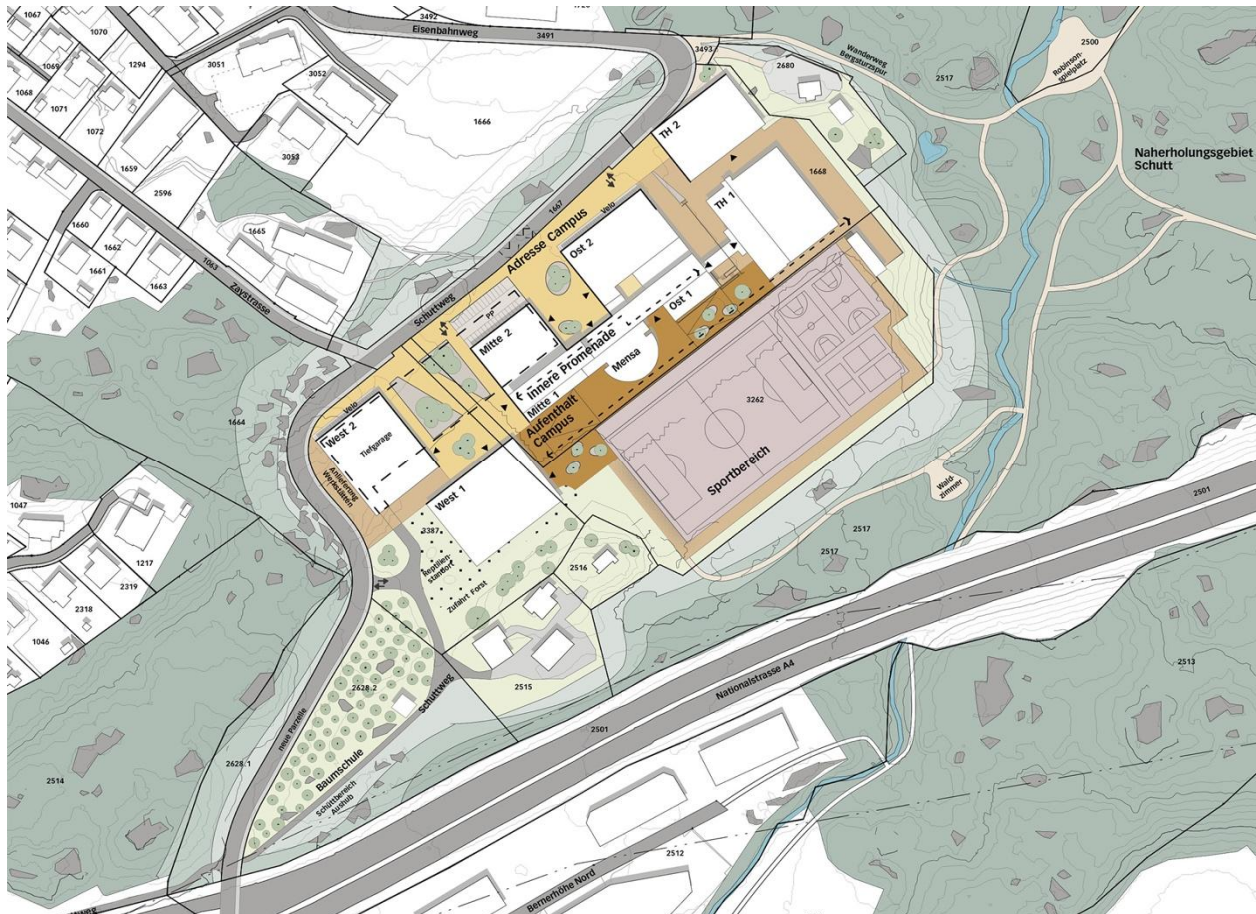


Abbildung 11: Übersichtsplan Strategie Campus Goldau

Übersichtsplan Bestand



Abbildung 12: Übersichtsplan Bestand Areal Campus Goldau

Übersicht Objekte Bestand

Grundstück	Adresse / Bauten	Grundstücksfläche [m ²]	Zonen-zugehörigkeit	Geschossfläche [m ²]	Hauptnutzfläche [m ²]	Strategie
KTN 1668	Berufsbildungszentrum Goldau BBZG, Turnhalle, Abwartshaus	16'450	ÖBA	15'098	9'850	Halten
KTN 2628	Freifläche in ÖBA, rechtskräftiger Gestaltungsplan HZI	12'405	OB Misch- zone	-	-	Prüfen
KTN 2683	Erschliessung, Parkierung	291	OB Misch- zone	-	-	Halten und Umnutzen
KTN 3262	Sportplatz	15'709	ÖBA	300	39	Halten
KTN 3387	Pädagogische Hochschule Schwyz PHSZ (inkl. Pavillon)	6'492	OB Misch- zone	7'462	4'564	Halten
Total		51'347		22'860	14'453	

Tabelle 10: Objekte Bestand Areal Campus Goldau

5.2.3 Areal HZI Standort Ibach

Arealstrategie

Das Heilpädagogische Zentrum Innerschwyz (HZI) verbleibt in Ibach, wird jedoch in einen Neubau auf dem Nachbargrundstück umziehen, um den wachsenden Raumbedürfnissen gerecht zu werden. Die Rochade wird dank einem Landabtausch mit der Gemeinde Schwyz möglich. Die Erschliessungsstrasse «Zaystrasse» wird an die gleichnamige Strassengenossenschaft abgetreten.

Übersichtsplan

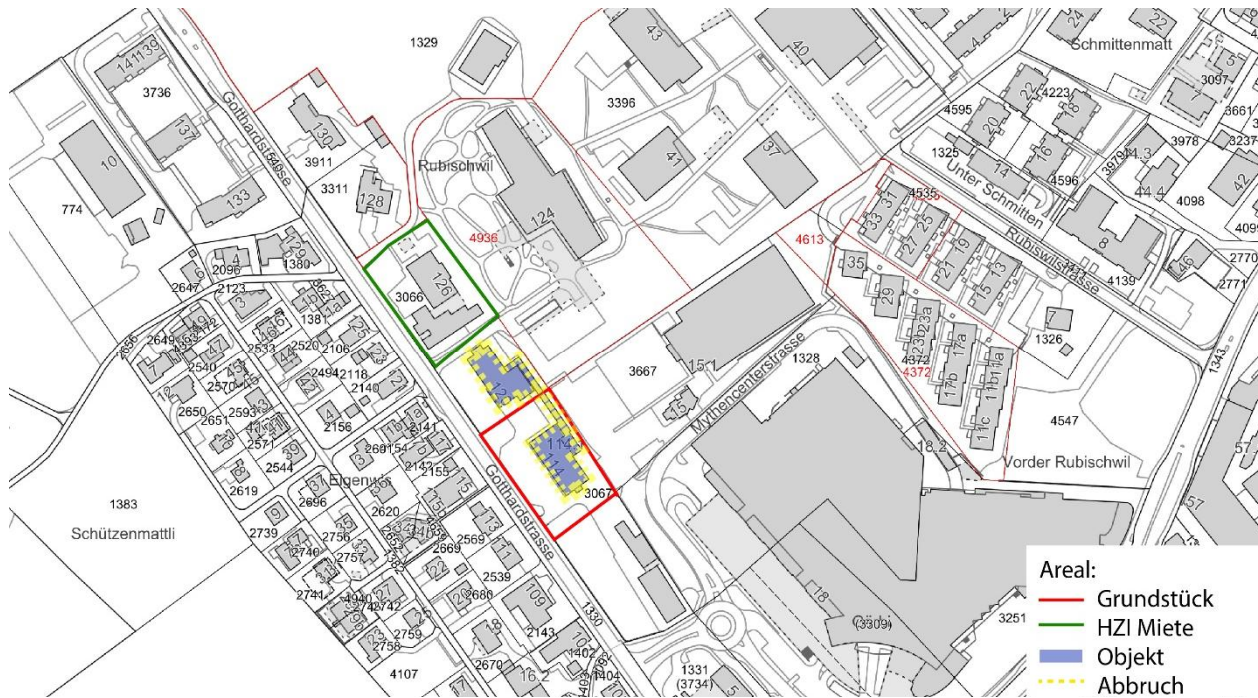


Abbildung 13: Übersichtsplan Areal HZI Standort Ibach

Grundstück	Adresse / Bauten	Grundstücksfläche [m ²]	Zonen-zugehörigkeit	Geschossfläche [m ²]	Hauptnutzfläche [m ²]	Strategie
KTN 3067	HZI Neubau	2'893	öffentl. Zone	-	-	Entwickeln
Total		2'893				

Tabelle 11: Übersicht Objekte Areal HZI Standort Ibach

5.3 Weitere Liegenschaften Innerschwyz

5.3.1 Areal UFZ Ibach

Arealstrategie

Die Ausbildungsanlage wurde 1975 in Betrieb genommen und in den Jahren 2008/2009 erweitert und erneuert. Das Areal soll weiterhin für die bestehende Nutzung zur Verfügung stehen⁵.

Die westlich der Autobahn gelegenen Landwirtschaftsflächen werden weiterhin im Immobilienportfolio gehalten und mittels einer Nutzungsvereinbarung oder Pacht an Dritte zur Bewirtschaftung abgegeben.

⁵ Gemäss Verordnung über die Schadenwehr (SWV, SRSZ 530.110) ist der Kanton für die Ausbildung und Weiterbildung der Feuerwehrekader, der Fachorgane und der Spezialisten zuständig (§3 SWV). Die Gemeinden sind für die Grundausbildung im allgemeinen Feuerwehrdienst verantwortlich (§2 SWV).

Übersichtsplan

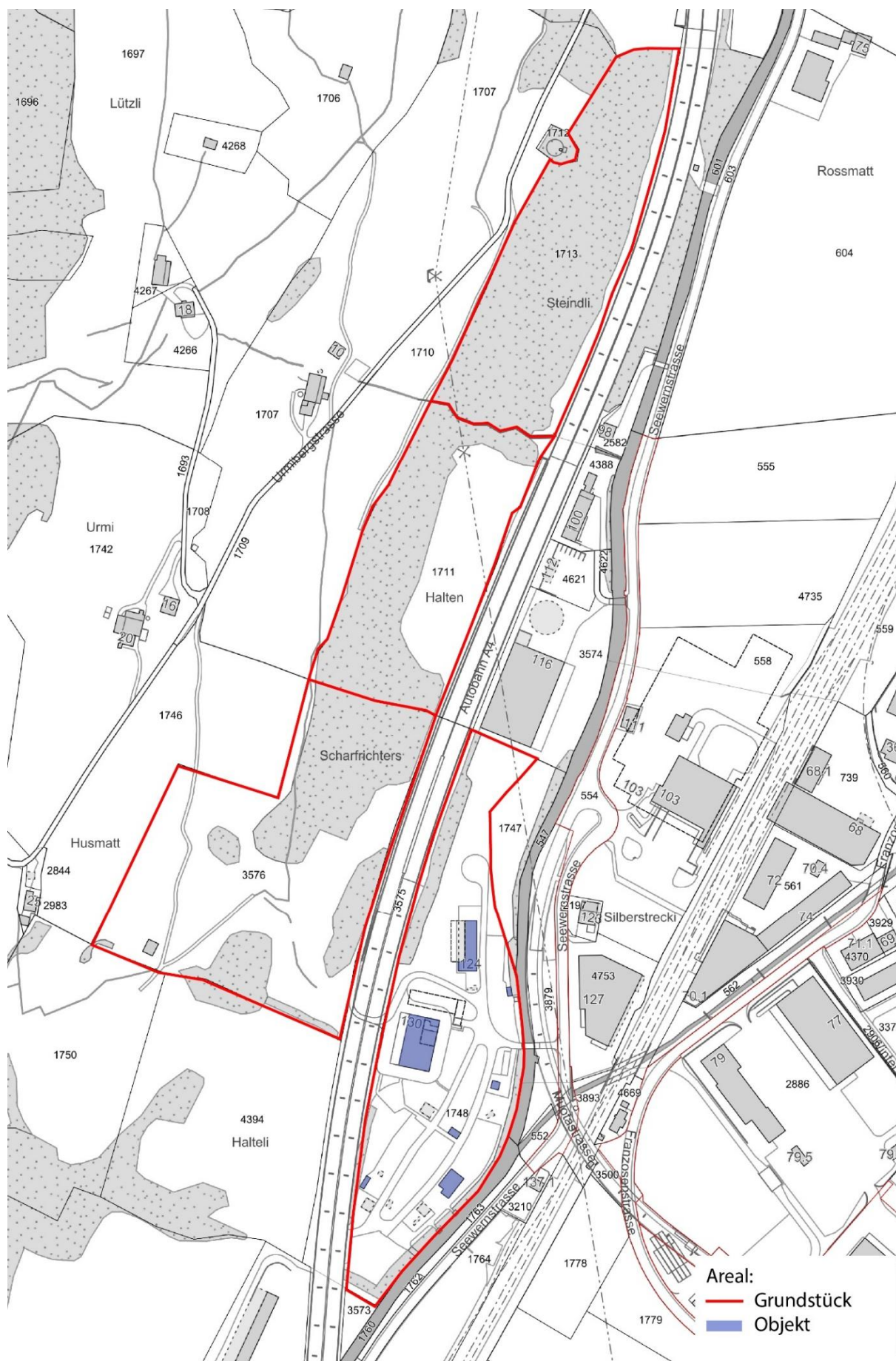


Abbildung 14: Übersichtsplan Areal UFZ Ibach

Übersicht Objekte

Grundstück	Adresse / Bauten	Grundstücks- fläche [m ²]	Zonen- zugehörigkeit	Geschoss- fläche [m ²]	Hauptnutz- fläche [m ²]	Strategie
KTN 1711	Landwirtschaftsfläche	16'794	Landwirtschaft	-	-	Halten
KTN 1713	Landwirtschaftsfläche	18'411	Landwirtschaft	-	-	Halten
KTN 1748	Übungsanlage für Feuerwehr und Zivilschutz	24'216	öffentl. Zone	1'408	1'144	Halten
KTN 3576	Landwirtschaftsfläche	27'936	Landwirtschaft	-	-	Halten
Total		87'357		1'408	1'144	

Tabelle 12: Übersicht Objekte Areal UFZ Ibach

5.3.2 *Areal Ingenbohl*

Arealstrategie

Die Landwirtschaftsflächen werden für das Strassenbauprojekt Brunnen als Realersatzflächen veräussert. Die aktuell von der Gärtnerei genutzte Fläche verbleibt im Immobilienportfolio und wird weiterhin an Dritte vermietet. Die Flächen des Werkhofs Ingenbohl sind nicht optimal ausgenutzt bzw. bietet Platz für zusätzliche Nutzungen – z. B. für eine überkantonale Einsatzzentrale. Das Potenzial soll mittels einer Entwicklungsstudie geprüft werden. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass das Grundstück teilweise auf dem NEAT-Korridor liegt (vgl. Abbildung 15).

Übersichtsplan

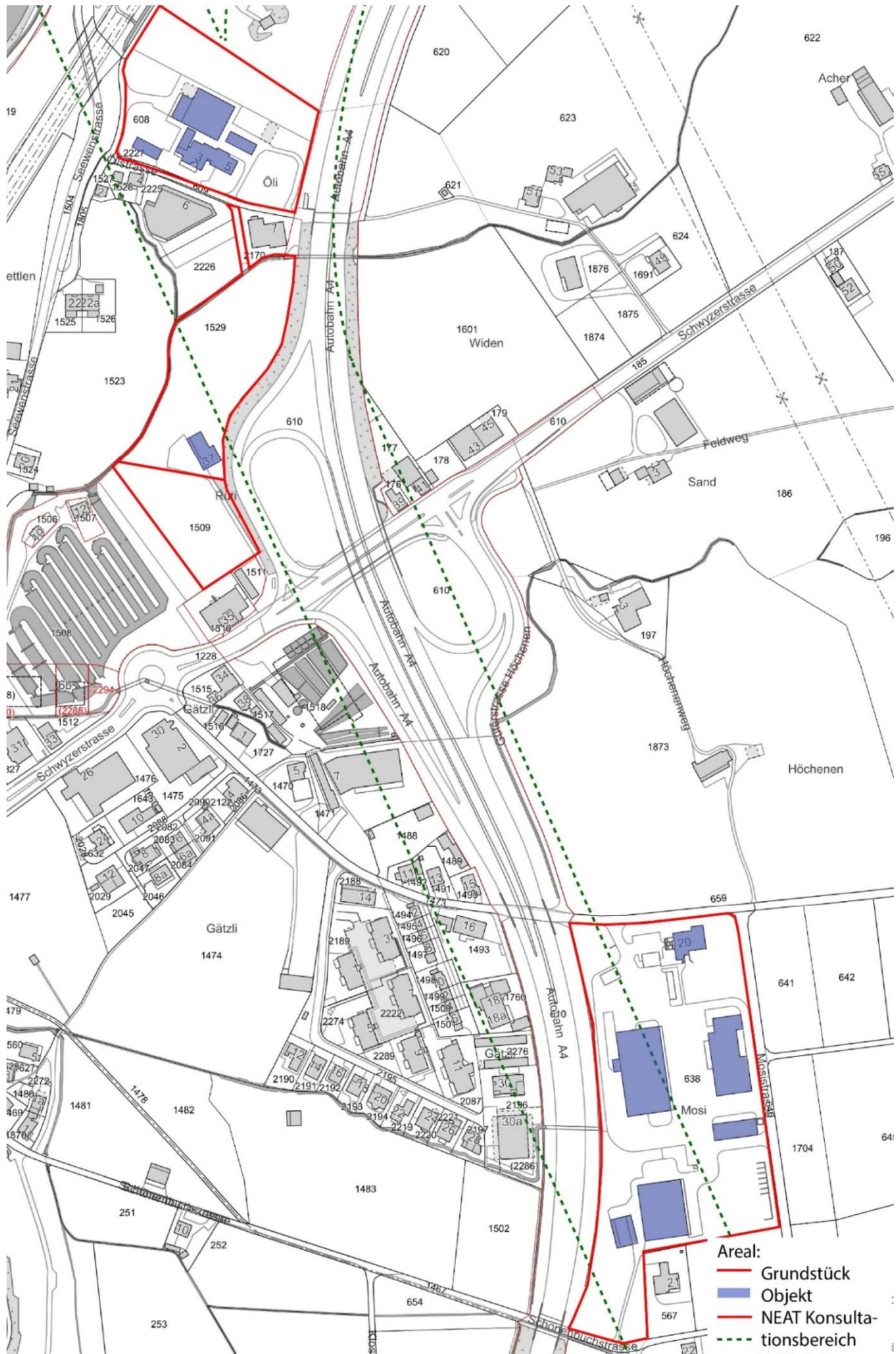


Abbildung 15: Übersichtsplan Areal Ingenbohl

Übersicht Objekte

Grundstück	Adresse / Bauten	Grundstücks- fläche [m ²]	Zonen- zugehörigkeit	Geschoss- fläche[m ²]	Hauptnutz- fläche [m ²]	Strategie
KTN 638	Werkhof Ingenbohl	30'800	ÖBA	6'070	3'335	Halten
KTN 1509	unbebautes Grundstück	4'710	G Arbeits- zone	-	-	verwerten
KTN 1529	bebautes Grundstück (vermietet)	9'973	G Arbeits- zone	-	-	verwerten
KTN 608	Gärtnerei (vermietet)	13'101	G Arbeits- zone	5'511	910	Halten
Total		58'584		11'581	4'245	

Tabelle 13: Übersicht Objekte Areal Ingenbohl

5.4 Verwaltungsstandorte Mitte

5.4.1 Areal Sicherheitsstützpunkt Biberbrugg

Arealstrategie

Das Potenzial des Standortes ist heute nicht ausgeschöpft. Die Liegenschaft Bahnhofli wird nicht mehr genutzt. Sie liegt in einer Mischnutzung WG3 (3-geschossige Wohn-/Gewerbenutzung). Eine Gewerbe- und Wohnnutzung neben den SSB-Infrastrukturbauten ist nicht sehr attraktiv. Zudem ist eine Wohnnutzung hinsichtlich der Lärmsituation (Verkehr) ungünstig. Somit könnte für die beiden Grundstücke Nr. 1111 und Nr. 1291 bei einer allfälligen Veräusserung, kein grosser Landwert für den Kanton realisiert werden. Auf der anderen Seite ist der Kanton mit Einheiten der Kantonspolizei in der Region Ausserschwyz teuer eingemietet (Roggenacker Pfäffikon, Pfäffikerstrasse Schindellegi).

Der Sicherheitsstützpunkt Biberbrugg wird daher ausgebaut. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2015 wurde aufgezeigt, dass auf dem Areal unter Einbezug der beiden Grundstücke Nr. 1111 und Nr. 1291, ca. 8'800 m² Geschossfläche realisiert werden könnten. Dabei bestehen zwei Optionen (vgl. Kapitel 4): Vollausbau zu einem Polizei- und Verwaltungszentrum mit insgesamt rund 320 Arbeitsplätze oder nur die Ansiedlung der Kantonspolizei mit zusätzlichen 125 Arbeitsplätzen (Total 215 Arbeitsplätze).

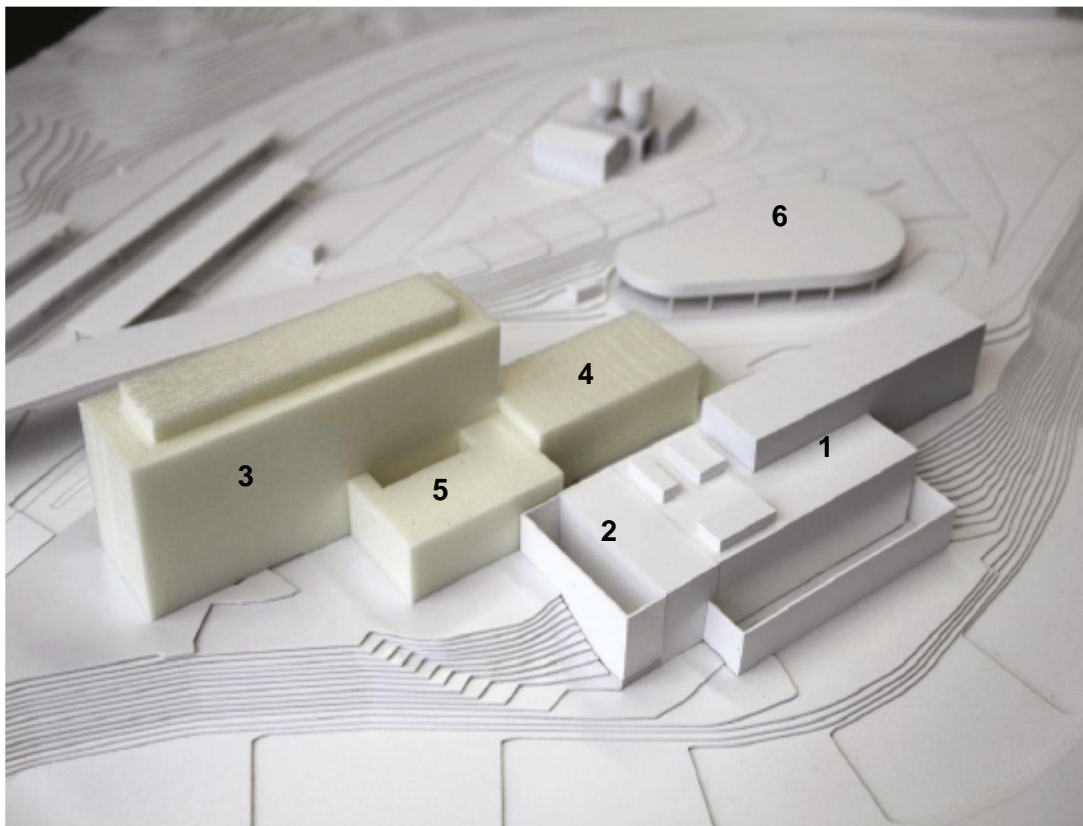


Abbildung 16: Machbarkeitsstudie Ausbau Sicherheitsstützpunkt Biberbrugg⁶

Mit dem Ausbau des Areals werden in der Region Mitte zusätzliche kantonale Arbeitsplätze angesiedelt. Die Region Mitte würde damit gestärkt und Biberbrugg kann als Justizstandort an zentraler Lage an Attraktivität gewinnen.

⁶ 1 Sicherheitsstützpunkt bestehend, 2 Erweiterung Gefängnis, 3 Erweiterung Hauptgebäude, 4 Erweiterung Nebengebäude, 5 Erweiterung Mensa, 6 Option Parkhaus

Übersicht Objekte

Grundstück	Adresse / Bauten	Grundstücksfläche [m ²]	Zonen-zugehörigkeit	Geschossfläche [m ²]	Hauptnutzfläche [m ²]	Strategie
KTN 1290	Sicherheitsstützpunkt Biberbrugg	9'732	Oe Zone für öffentl. Nutzung	7'356	3'842	Halten
KTN 1289	Parkierungsanlage	3'480	Oe Zone für öffentl. Nutzung	-	-	Halten
KTN 1112	Werkhof TBA	3'588	Oe Zone für öffentl. Nutzung	544	435	Halten
KTN 1110	Bunker	990	OE und ausserhalb Bauzone	-	-	Halten
KTN 1111	Bahnhöfli	1'874	WG3	1'765	1'412	Halten
KTN 1291	Freifläche	1'098	WG3	-	-	Halten
KTN 1132	Strasse	406	Strasse	-	-	Halten
KTN 1133	Biberhof	11'543	WG Mischzone	1'817	1'247	Halten
KTN 1125	Freifläche	163	Landwirtschaft	-	-	Verwerten
KTN 3579	Waldfläche	28'162	Wald	-	-	Halten
Total		61'036		11'482	6'936	

Tabelle 14: Übersicht Objekte Sicherheitsstützpunkt Biberbrugg

5.5 Verwaltungsstandorte Ausserschwyz

5.5.1 Areal Innere Gwatt Pfäffikon

Arealstrategie

Das Grundstück wird aktuell durch das Verkehrsamt genutzt. Das Grundstück hat eine städtebauliche Schlüsselposition inne und ist mittelfristig für die Entwicklung der inneren Gwatt relevant. Im Rahmen der Entwicklung von Pfäffikon-Ost wird das Areal mittelfristig freigespielt und veräussert. Für das Verkehrsamt muss zu diesem Zeitpunkt eine neue Lösung bzw. ein neuer Standort gefunden werden.

Übersichtsplan

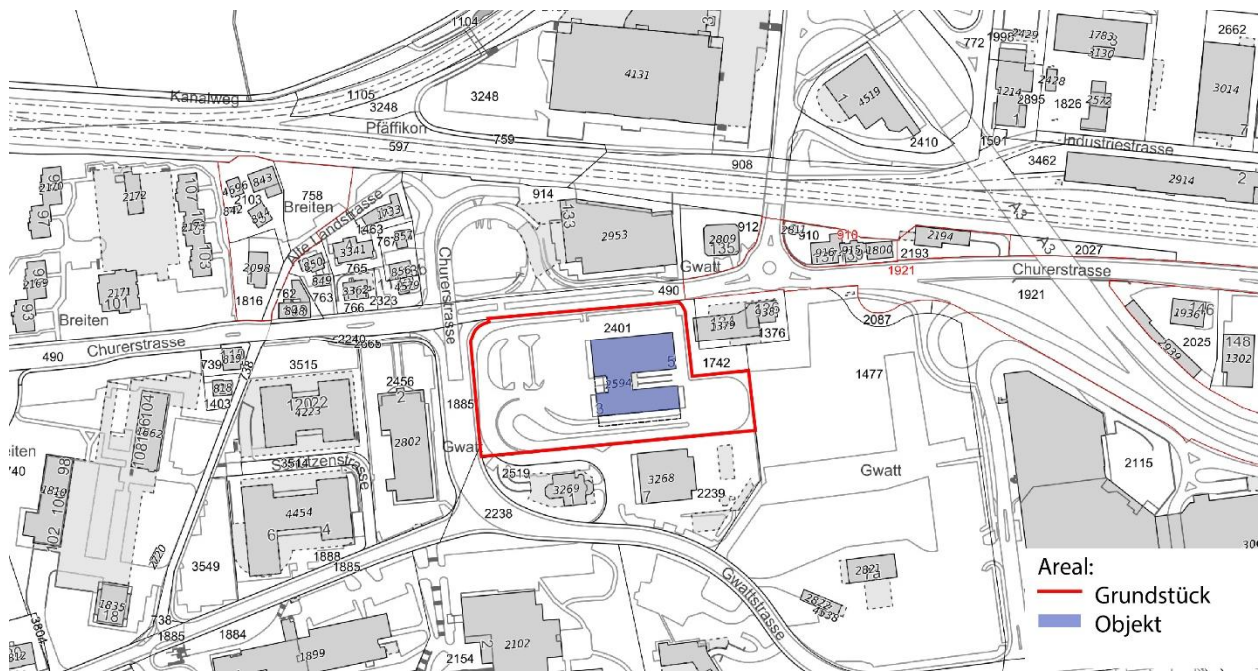


Abbildung 18: Übersichtsplan Areal Innere Gwatt Pfäffikon

Übersicht Objekte

Grundstück	Adresse / Bauten	Grundstücksfläche [m ²]	Zonen-zugehörigkeit	Geschossfläche [m ²]	Hauptnutzfläche [m ²]	Strategie
KTN 2401	Verkehrsamt Ausserschwyz	10'161	OE Zone für öffentliche Nutzungen	2'303	1'791	Verwerten
Total		10'161		2'303	1'791	

Tabelle 15: Übersicht Objekte Innere Gwatt Pfäffikon

5.5.2 Areal Zeughaus Galgenen

Arealstrategie

Das Areal Zeughaus wird voraussichtlich im Herbst 2018 durch den Kanton erworben. Die dazu notwendige Anpassung des Nutzungsplans ist rechtskräftig.

Die Liegenschaft wird wie bis anhin durch das Sicherheitsdepartement des Kantons Schwyz (Polizei und AMFZ), sowie vom Tiefbauamt genutzt. Kurz- bis mittelfristig sind keine grossen baulichen Massnahmen nötig. Die Liegenschaft dient zudem als Reservefläche für einen zukünftigen Neubau des Werkhofs Ausserschwyz.

Übersichtsplan

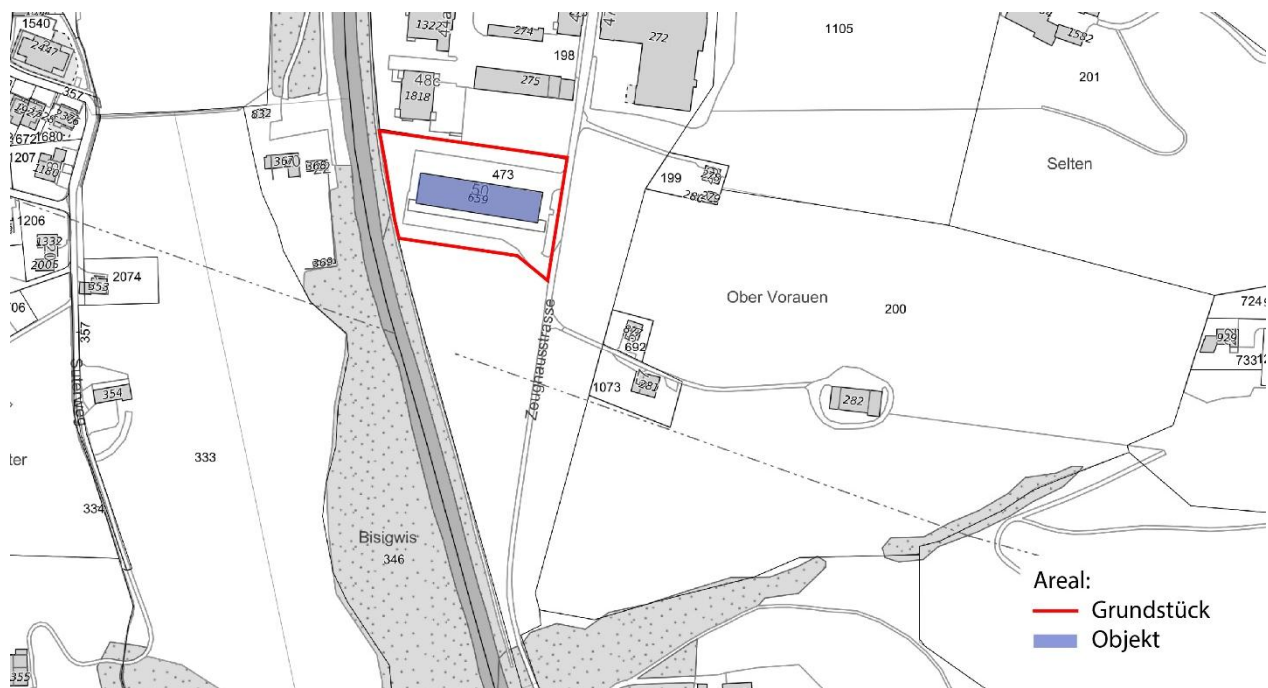


Abbildung 19: Übersichtsplan Areal Zeughaus Galgenen

Übersicht Objekte

Grundstück	Adresse / Bauten	Grundstücksfläche [m ²]	Zonenzugehörigkeit	Geschossfläche [m ²]	Hauptnutzfläche [m ²]	Strategie
KTN 473	Zeughaus Galgenen	5'419	öffentl. Zone	4'290	2'208	Halten und Umnutzen
Total		5'419		4'290	2'208	

Tabelle 16: Übersicht Objekte Zeughaus Galgenen

5.6 Strategie Schulstandort Ausserschwyz

5.6.1 Areal KSA Pfäffikon und BBZP Pfäffikon

Arealstrategie

Die Kantonsschule Ausserschwyz KSA und das Berufsbildungszentrum BBZP bleiben am bestehenden Standort. Der Schulcampus in Pfäffikon wird als Schulstandort mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr weiterentwickelt.

Die Kantonsschule Ausserschwyz mit ihren heutigen zwei Standorten in Pfäffikon und in Nuolen wird am Standort Pfäffikon konsolidiert. Auf dem bestehenden Schulareal in Pfäffikon wird dafür eine neue Kantonsschule erstellt. Der Wettbewerb für die neue Schule wurde im Herbst 2017 abgeschlossen. 2018/19 werden die Grundlagen für die Beantragung des Baukredites erarbeitet.



Abbildung 20: Siegerprojekt Wettbewerb Kantonsschule Ausserschwyz

Das Teilareal der BBZP (KTN 1848) verfügt für künftigen Schulraumbedarf über verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten.

Übersichtsplan

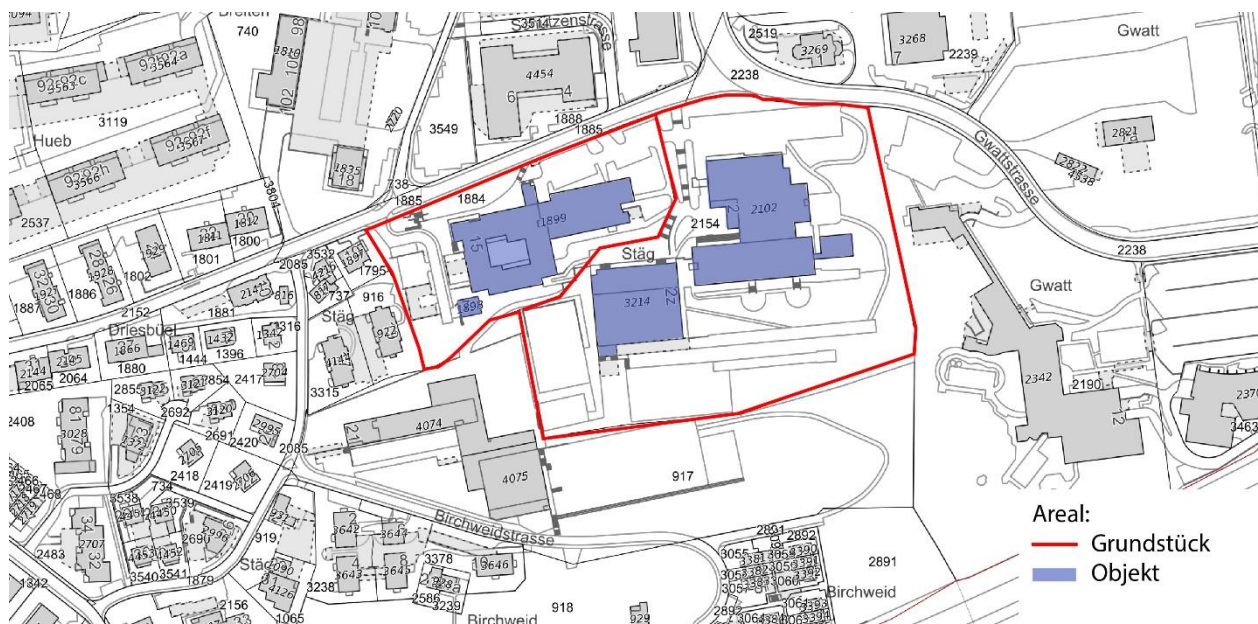


Abbildung 21: Übersichtsplan Areal KSA Pfäffikon und BBZP Pfäffikon

Übersicht Objekte

Grundstück	Adresse / Bauten	Grundstücksfläche [m ²]	Zonen-zugehörigkeit	Geschossfläche [m ²]	Hauptnutzfläche [m ²]	Strategie
KTN 1884	Berufsbildungszentrum Ausser-schwyz BBZP	10'872	OE Zone für öffentliche Nutzungen	7'662	5'245	Halten
KTN 2154	Kantonsschule Ausserschwyz Pfäffikon KSA	26'004	OE Zone für öffentliche Nutzungen	11'708	7'396	Halten*
Total		36'876		19'370	12'641	

* Ersatzneubau

Tabelle 17: Übersicht Objekte KSA Pfäffikon

5.6.2 Areal Lützelhof / Römerrain

Arealstrategie

Das Schulhaus Römerrain auf dem Grundstück Nr. 722 verbleibt am jetzigen Standort. Der Gutsbetrieb auf dem Grundstück Nr. 970 soll weiterhin als Ausbildungsstätte für Landwirte genutzt werden. Es besteht ein langfristiger Pachtvertrag mit dem Besitzer und dem Kanton Schwyz. Nach Ablauf des Pachtvertrages soll eine strategische Entwicklung auf dem Grundstück erfolgen mit dem Ziel, die landwirtschaftliche Fläche in eine Wohnzone umzuzonen.

Übersichtsplan

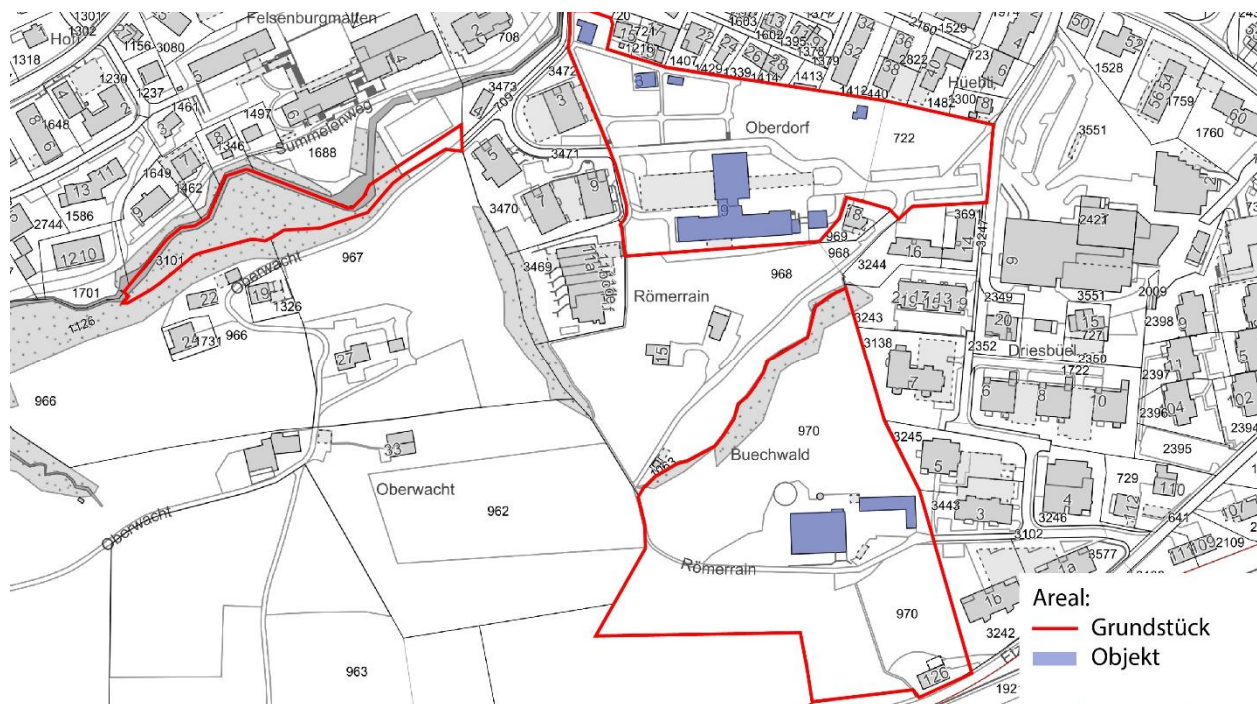


Abbildung 22: Übersichtsplan Areal Lützelhof / Römerrain

Übersicht Objekte

Grundstück	Adresse / Bauten	Grundstücksfläche [m ²]	Zonen-zugehörigkeit	Geschossfläche [m ²]	Hauptnutzfläche [m ²]	Strategie
KTN 722	Schule Römerrain	16'459	OE Zone für öffentliche Nutzungen	8'138	5'031	Halten
KTN 970	Gut Lützelhof	23'091	Landwirtschaft	-	-	Entwickeln
KTN 3101	Waldparzelle	3'240	Wald	-	-	Halten
Total		42'790		8'138	5'031	

Tabelle 18: Übersicht Objekte Lützelhof / Römerrain

5.6.3 Areal Nuolen

Arealstrategie

Die Kantonsschule Ausserschwyz wird aktuell an zwei Standorten in Pfäffikon und in Nuolen geführt. Die beiden Standorte werden in Pfäffikon zusammengeführt. Nach dem Wegzug der Kantonsschule muss das Areal in Nuolen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Gemeinde Wangen hat für Nuolen See einen kommunalen Teilrichtplan ausgearbeitet. Das Areal der Kantonsschule in Nuolen ist darin als Baugebiet bezeichnet. Die Gemeinde möchte auf dem Areal ein Dorfplatz mit Café und Laden und einen Seezugang realisieren. In diesem Sinn kann das Areal in Rahmen eines Investorenwettbewerbes mit Nutzungsvorgaben veräussert werden. Dabei ist anzustreben, das Wohnhaus der Padres in geeigneter Weise in eine solche Neuentwicklung einbeziehen. Diesbezüglich ist der Erwerb des Wohnhauses der Padres (Grundstücks Nr. 358) durch den Kanton mittelfristig bis langfristig zu prüfen.

Übersichtsplan

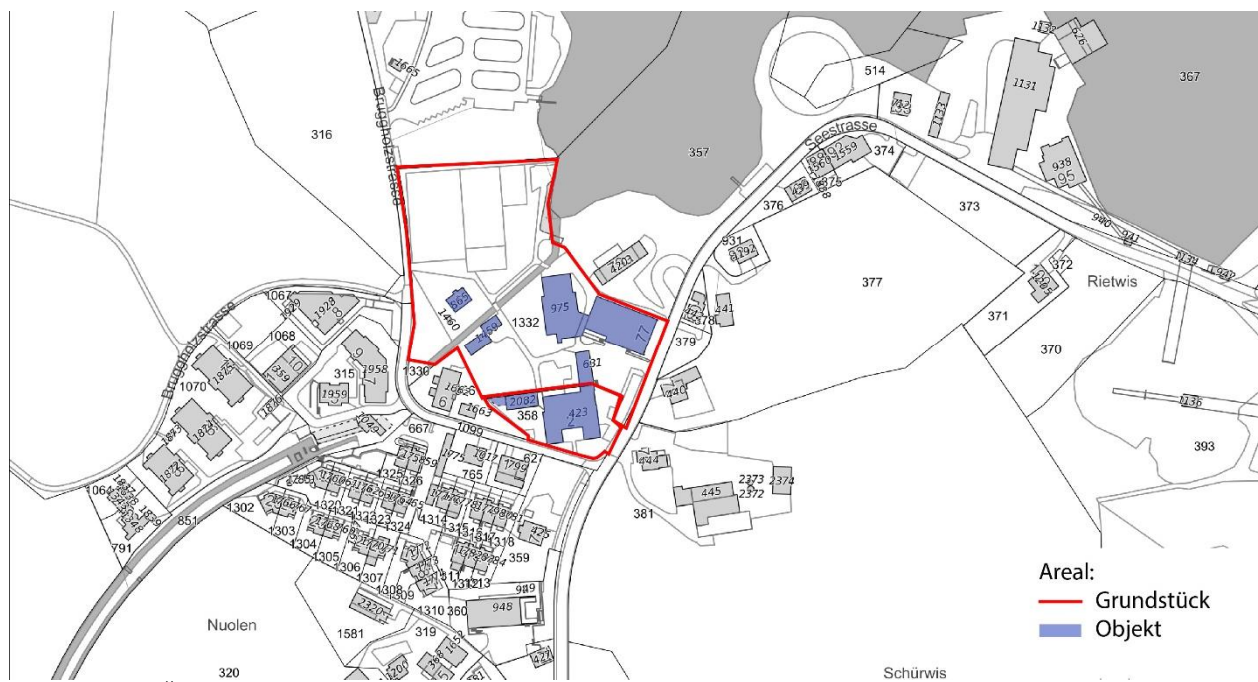


Abbildung 23: Übersichtsplan Areal Nuolen (ehemals KSA)

Übersicht Objekte

Grundstück	Adresse / Bauten	Grundstücksfläche [m ²]	Zonen-zugehörigkeit	Geschossfläche [m ²]	Hauptnutzfläche [m ²]	Strategie
KTN 1332	Kantonsschule Ausserschwyz Nuolen	13'196	OeB Zone für öffentl. Nutzungen	5'023	3'451	Halten / Prüfen
KTN 358	Liegenschaft Padres (nicht im Besitz Kanton Schwyz)	2'029	OeB Zone für öffentl. Nutzungen	-		
Total		15'225		5'023	3'451	

Tabelle 19: Übersicht Objekte Nuolen (ehemals KSA)

6 Grundsätze der Planung, Unterhalt und Betrieb

6.1 Flächenstandards

Das Hochbauamt des Kantons Schwyz legt für die kantonale Verwaltung und die Schulen Flächenstandards fest. Diese werden durch den Regierungsrat genehmigt⁷. Die Flächenstandards definieren die Rahmenbedingungen für die zeitgemässe Unterbringung sowohl der kantonalen Verwaltung als auch der Schülerinnen und Schüler sowie der Lehrpersonen des Kantons Schwyz. Dabei werden sowohl die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer als auch die Interessen des Kantons berücksichtigt. Die bestehenden und künftigen Raumressourcen sollen so effizient wie möglich genutzt werden.

Massnahmen werden nur nach vorgängiger Kosten/Nutzen- oder Aufwand/Erfolgs-Abschätzung eingeleitet. Die Raumzuteilungen und Flächenstandards werden unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Kriterien und der Budgetvorgaben vorgenommen. Dabei werden Erkenntnisse über die Ausgestaltung und Möblierung zeitgemässer Infrastrukturen sowie Prinzipien ergonomisch konstruierter und korrekt platzierter Möbel ebenso in die Planung einbezogen wie die Anforderungen an technische Infrastrukturen und Ausstattung.

Bestandsbauten

Bei Bestandsbauten können Flächenstandards nicht pauschal angewandt werden. Die Flächenstandards dienen in diesem Fall als Richtwerte und werden individuell unter Berücksichtigung der Bau- und Betriebsstruktur als Referenzgrösse angewandt.

Neubauten

Bei Neubauten dienen die Flächenstandards der Umsetzung einer betrieblich, wie baulich optimalen räumlichen Struktur. Die Flächenrichtwerte sind in diesen Fällen handlungsweisend.

Grundlagen und Vergleichbarkeit Flächenstandards

Um die Vergleichbarkeit auch mit anderen Kantonen zu gewährleisten, werden die Flächenstandards für Verwaltungsbauten (Büro) nach HNF Wohnen und Aufenthalt und HNF 2 Büroarbeit (DIN 277 / SIA 416) und bei Bildungsbauten nach NHF 5 (DIN 277 / SIA 416) ausgewiesen.

6.2 Energiestandards und Nachhaltigkeitsziele

Kantonale Neu- und Umbauten werden nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit geplant, erstellt und bewirtschaftet. Das Leitbild «Nachhaltiges Bauen» des Kantons Schwyz formuliert, was der Kanton als Eigentümer, Bauherr und Bewirtschafter unter nachhaltigem Bauen versteht. Er verfolgt folgende Grundsätze:

- Der Kanton Schwyz anerkennt die Forderung zu nachhaltigen Investitionen und nimmt eine Vorbildfunktion wahr.
- Durch ressourcensparendes und energieeffizientes Planen und Bauen setzt sich der Kanton Schwyz für eine nachhaltige Entwicklung und Bewirtschaftung von Bauten und Anlagen ein.
- Der Kanton Schwyz berücksichtigt bei seinen Bauvorhaben die Nutzung von regionalen, einheimischen Baustoffen.
- Der Kanton Schwyz legt Wert auf eine umweltfreundliche Abwicklung der Mobilität und stellt dafür eine angemessene Infrastruktur zur Verfügung. Bei Arealen bzw. Campus unterstützt ein Mobilitätsmanagement diesen Prozess.

Insbesondere sind die folgenden Ziele anzustreben:

⁷ Die zum Zeitpunkt der Verabschiedung der vorliegenden Gesamtstrategie Immobilienentwicklung geltenden Flächenstandards werden 2018 / 2019 überarbeitet und dem Regierungsrat zur Verabschiedung vorgelegt.

Energieeffizienz bei Neubauten

Neubauten und Erweiterungen erreichen den Standard Minergie-P oder -A oder gleichwertiger Standard, Ausnahmen sind projektspezifisch möglich.

Energieeffizienz bei Umbauten

Umbauten erreichen den Standard Minergie für Erneuerung, die Anforderung an Lüftungsanlagen kann fallweise gelockert werden.

Energieeffizienz im Betrieb

Energiestatistiken (bei Objekten EBF mit mehr als 2000 m²) werden laufend nachgeführt und analysiert, fallweise sind Betriebsoptimierungen durchzuführen.

Gebäudeverantwortlichen (Betreiber/innen, Hauswarte) und Benutzer/innen werden durch das Hochbauamt bezüglich Energieeffizienz im Betrieb durch geeignete Informationen und Schulungen sensibilisiert.

Energieeffizienz bei Mietobjekte

Eine transparente Gebäudeklassifizierung mit dem Gebäudeenergieausweis (GEAK) wird für die Mietobjekte angestrebt.

Gesundheit und Ökologie

Bei den Neubauten und Erweiterungen im Minergie Standard ist der Zusatz ECO anzustreben.

6.3 Sicherheitsstandards

Das Hochbauamt des Kantons Schwyz wird im Jahr 2019 Sicherheitsstandards erarbeiten und dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegen.

6.4 Planen mit BIM

Das Baudepartement bzw. das Hochbauamt des Kantons Schwyz beabsichtigt die Methode BIM (Building Information Modeling) als Steuerungs- und Überwachungswerkzeug für die Erstellung und Bewirtschaftung neuer Liegenschaften einzusetzen. Der Einsatz von BIM erfolgt ab der Stufe Vorstudie / Auswahlverfahren bis und mit Bewirtschaftung. In der Folgephase kann durch die Kontinuität auch die Bewirtschaftung der Liegenschaft mit Unterstützung der BIM-Methodik erfolgen.

Nicht eingesetzt wird die BIM-Methodik für Bestandsliegenschaften resp. bei der Planung von Umbauten/Sanierungen oder der Bewirtschaftung. Es werden keine BIM-Modell von Bestandsliegenschaften erstellt.

6.5 Betrieb

Beim Betrieb seiner Immobilien unterscheidet der Kanton Schwyz zwischen «selbstverwalteten Einheiten» und Immobilien, die durch das Hochbauamt betrieben werden.

- Die Selbstverwalteten Einheiten werden durch die Nutzer selber betrieben. Zu den Selbstverwaltete Einheiten zählen der Sicherheitsstützpunkt Biberbrugg, die Gefängnisse sowie die Schulen.
- Die übrigen Objekte werden durch den Objektverantwortlichen beim Hochbauamt betrieben.

Die jeweiligen Betreiber führen fachlich und organisatorisch den Betrieb der Immobilien. Sie stellen insbesondere das technische und betriebliche Gebäudemanagement sicher und liefert die notwendigen Beiträge für das kaufmännische Gebäudemanagement.

Folgende Zielsetzungen gelten in Bezug auf den Betrieb:

- Die periodische Reinigung der Flächen ist sichergestellt
- Hauswartdienste inkl. kleiner Unterhaltsarbeiten ermöglichen den reibungslosen Betrieb der Liegenschaft
- Umgebungspflege und Winterdienste ermöglichen den reibungslosen Betrieb der Liegenschaft
- Betrieb und Wartung der technischen und betrieblichen Anlagen ist stets gewährleistet
- Der kaufmännische Betrieb gemäss Vorgaben des Kantons Schwyz kann sichergestellt werden

6.6 Instandhaltung und Instandsetzung

Grundsätzliches Ziel ist es Unterhalts- und Instandhaltungsdefizite im Portfolio zu vermeiden. Bestandsliegenschaften sind adäquat zu unterhalten und deren Gebrauchstauglichkeit und Sicherheit stets zu gewährleisten. Defizite und Mängel sind laufend zu identifizieren und gezielt abzubauen. Die Planung von Instandsetzungsmassnahmen erfolgt auf Basis des Zustandswertes und sofern vorhanden auf der jeweiligen Objektstrategie. So können Instandhaltungsdefizite frühzeitig erkannt, die Betriebssicherheit und Gebrauchstauglichkeit gewährleistet und Folgeschäden vermieden werden.

Um dies zu gewährleisten führt der Kanton Schwyz periodisch alle 5 Jahre eine Zustandserfassung inkl. Bewertung der relevantesten Gebäude durch (entspricht den im A1 – Anhang 1 aufgeführten Gebäuden). Für die übrigen Gebäude wird durch den Objektverantwortlichen beim Hochbauamt – in Zusammenarbeit mit dem entsprechenden Abwart – ein Zustandsbericht erstellt.

In Abhängigkeit der zur Verfügung gestellten Mittel sollen die Liegenschaften einen durchschnittlichen Zustandswert von 80% des Neuwerts aufweisen. Damit soll gewährleistet werden, dass der Gebrauch nicht oder nur geringfügig eingeschränkt wird.

Folgende Zielsetzung gelten in Bezug auf die Instandhaltung:

- Die Betriebs- und Nutzungsanforderungen sind optimal zu erfüllen
- Flexible und nutzungsneutrale Lösungen werden bevorzugt
- Die Bauten sind in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht hochwertig
- Die Bauten weisen eine hohe bauliche Qualität auf
- Neubauten erfüllen die energetischen Standards gemäss Kapitel 6.2 Energiestandards und Nachhaltigkeitsziele

7 Umsetzung

Für die Umsetzung des Gesamtkonzepts Immobilienentwicklung sowie des Hochbauprogramms bedarf es klar definierte Organisationsstrukturen und Prozessabläufe.

Das Hochbauamt des Kantons Schwyz wird 2018 / 2019 das vorliegende Gesamtkonzept Immobilien mit den entsprechenden Angaben Organisation und Prozessen ergänzen und dem Regierungsrat zur Verabschiedung vorlegen.

8 Verzeichnisse

8.1 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Bestand Verwaltungsliegenschaften, Stand Oktober 2015	10
Tabelle 2: Übersicht Bestand Liegenschaften Schulen des Kantons Schwyz	11
Tabelle 3: Übersicht Bestand Liegenschaften private Schulen	12
Tabelle 4: Übersicht Bestand weitere Liegenschaften	13
Tabelle 5: Übersicht unbebaute Grundstücke	13
Tabelle 6: Übersicht Objekte Areal Zentrum Schwyz	21
Tabelle 7: Übersicht Objekte Areal Kaltbach	23
Tabelle 8: Übersicht Objekte Lehrerseminar Rickenbach	24
Tabelle 9: Übersicht Objekte Areal Kollegium Schwyz	26
Tabelle 10: Objekte Bestand Areal Campus Goldau	28
Tabelle 11: Übersicht Objekte Areal HZI Standort Ibach	29
Tabelle 12: Übersicht Objekte Areal UFZ Ibach	32
Tabelle 13: Übersicht Objekte Areal Ingenbohl	35
Tabelle 14: Übersicht Objekte Sicherheitsstützpunkt Biberbrugg	38
Tabelle 15: Übersicht Objekte Innere Gwatt Pfäffikon	39
Tabelle 16: Übersicht Objekte Zeughaus Galgenen	40
Tabelle 17: Übersicht Objekte KSA Pfäffikon	42
Tabelle 18: Übersicht Objekte Lützelhof / Römerrain	43
Tabelle 19: Übersicht Objekte Nuolen (ehemals KSA)	44

8.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Struktur und Gesamtkonzept Immobilienentwicklung Kanton Schwyz	7
Abbildung 2: Standorte Verwaltung, Stand Oktober 2015	10
Abbildung 3: Standorte Liegenschaften Schulen	12
Abbildung 4: Übergeordnete Strategie für die Konsolidierung der Verwaltung	15
Abbildung 5: Übergeordnete Strategie Schulstandorte	16
Abbildung 6: Struktur der Strategien	17
Abbildung 7: Übersichtsplan Areal Zentrum Schwyz	20
Abbildung 8: Übersichtsplan Areal Kaltbach	23
Abbildung 9: Übersichtsplan Areal Lehrerseminar Rickenbach	24
Abbildung 10: Übersichtsplan Areal Kollegium Schwyz	25
Abbildung 11: Übersichtsplan Strategie Campus Goldau	27
Abbildung 12: Übersichtsplan Bestand Areal Campus Goldau	28
Abbildung 13: Übersichtsplan Areal HZI Standort Ibach	29
Abbildung 14: Übersichtsplan Areal UFZ Ibach	31
Abbildung 15: Übersichtsplan Areal Ingenbohl	34
Abbildung 16: Machbarkeitsstudie Ausbau Sicherheitsstützpunkt Biberbrugg	36
Abbildung 17: Übersichtsplan Areal Sicherheitsstützpunkt Biberbrugg	37
Abbildung 18: Übersichtsplan Areal Innere Gwatt Pfäffikon	39
Abbildung 19: Übersichtsplan Areal Zeughaus Galgenen	40
Abbildung 20: Siegerprojekt Wettbewerb Kantonsschule Ausserschwyz	41
Abbildung 21: Übersichtsplan Areal KSA Pfäffikon und BBZP Pfäffikon	41
Abbildung 22: Übersichtsplan Areal Lützelhof / Römerrain	43
Abbildung 23: Übersichtsplan Areal Nuolen (ehemals KSA)	44

A1 Anhang 1 Objektdokumentation

A2 Anhang 2 Immobilienportfolio Kanton Schwyz