

1 Verwaltungszentrum «Einsiedlerhof» (Baukredit, Landabtretung, Landabtausch)

Chronik

Der heutige «Einsiedlerhof» wurde 1748/49 als Kanzlerhaus im Auftrag des Klosters errichtet. Es war ursprünglich ein zweigeschossiger Bau mit einem Mansarddach und diente dem Kanzler des Klosters als Wohnung und Schreibstube. Als Inhaber der niederen Gerichtsbarkeit hatte das Kloster damals das Recht, eine Kanzlei zu führen. Der Kanzler war der höchste weltliche Beamte im fürstbischöflichen Hofstaat und für den Schriftverkehr des Klosters zuständig.

Nach den Franzosenkriegen war das Kanzlerhaus in einem schlechten Zustand. Darum und weil die Amtsstelle infolge erzwungenem Verzicht des Klosters auf seine herrschaftlichen Rechte aufgehoben wurde, verkaufte dieses das Haus 1806 an den Chirurgen Meinrad Bodenmüller. 1865 erfolgte eine Aufstockung des Hauses um ein Geschoss und anstelle des Mansarddaches wurde ein flaches Satteldach aufgesetzt. Auf dem Dachaltan prangte erstmals die Aufschrift «Einsiedlerhof».

1873 gelangte es, nachdem es zwischenzeitlich auch als Wirtshaus gedient hatte, in den Besitz von Regierungs-, National- und Ständerat Nikolaus Benziger, welcher den «Einsiedlerhof» zu einem repräsentativen Wohnhaus umbauen liess.

1942 erwarb die Stiftung Jugendkirche das «Einsiedlerhof»-Areal. Weil diese für den Kirchenbau Geld benötigte, verkaufte sie das Gebäude dem Verein für Kranken- und Wochenpflege (ZG) weiter. Das für die Schwestern als Erholungsheim gedachte Haus war aber nicht ausgelastet, weshalb es 1973 an den Bezirk Einsiedeln veräussert wurde. Nach dem Brand des Spitals brachte dieser darin das Notspital unter (1974–1979). Aktuell befinden sich im Haus schulische Einrichtungen (Musikschule, Kindergarten, Spezialdienste).

Versuch und Irrtum

In den vergangenen Jahrzehnten wurden verschiedene Versuche unternommen, um die Liegenschaft «Einsiedlerhof» einer optimaleren Nutzung zuzuführen:

- 1982
Die Stimmberechtigten lehnen einen Plankredit für einen Neubau ab.
- 1992
Ablehnung einer Doppel-Initiative für einen Neubau und ein Hallenbad.
- 2002–2004
Ausschreibung des Areals im Baurecht mit zwei Gebäuden für Wohnen und Verwaltung (Studie Konsortium Hugo Mächler/BSS Architekten); Rückzug des Bezirksrates.
- 2007–2011
Ausschreibung des Areals zum Verkauf und mit Auflage, ein Hotel im gehobenen Segment zu errichten. Das Einsiedler Stimmvolk heisst die notwendige Umzonung des Areals von der öffentlichen Zone in die Dorfkernzone gut (2009). Die Verhandlungen mit der interessierten Swiss Performance Resort AG scheitern jedoch.
- 2011–2014
Die Einzelinitiative von Richard Schönbächler, die eine Mischnutzung mit altersgerechten Appartements, Restaurant, Verwaltungstrakt und Räumlichkeiten für die Kirchgemeinde vorsieht, scheitert an der Urne knapp (48,9% Ja, 51,1% Nein). Beantragt war ein Plankredit.
- Die Einzelinitiative von Bruno Frick mit Alterswohnungen, Hallenbad und Pfarreizentrum scheitert an der Urne deutlich (27,7% Ja, 72,3% Nein).
Beide Initiativen sahen die Abgabe im Baurecht vor.
- 2015–2016
Die Stimmberechtigten lehnen 2016 auch eine Abgabe des Areals im Baurecht an die Eberli Entwicklung AG deutlich ab (21,8% Ja, 78,2% Nein).
- 2017 präsentiert der Bezirksrat seine neue Liegenschaftsstrategie und möchte das Areal Einsiedlerhof einer gemischten Nutzung zuführen (Verwaltungsgebäude, Wohnen/Gewerbe, Pfarreiheim).

- 2018 erfolgt die Ausschreibung eines Investoren-/Projektwettbewerbs. Die Beschwerde eines bei der Präqualifikation nicht berücksichtigten Teams verzögert den Wettbewerb bis Anfang 2020.

Drei Bietergemeinschaften reichen in der Folge Wettbewerbsbeiträge und Lösungsvorschläge für eine gemischte Nutzung des Areals ein. Das Preisgericht rangiert das Projekt «TRIAS» im ersten Rang. Der Bezirksrat unterstützt das Projekt, stellt dieses der Öffentlichkeit vor und gibt grünes Licht für eine Weiterbearbeitung.

Das Projekt «TRIAS»: Verwaltungszentrum, Pfarreiheim, Wohnen/Gewerbe

Auf dem rund 4900 m² grossen Areal «Einsiedlerhof» soll ein neues Verwaltungszentrum des Bezirks Einsiedeln, ein neues Pfarreiheim für die Römisch-Katholische Kirchgemeinde Einsiedeln und ein privates Wohn- und Geschäftshaus realisiert werden.

Eigentümer dieses Areals sind heute zum einen der Bezirk Einsiedeln (GB 1889, 3707 m²) und zum anderen die Stiftung Jugendkirche Einsiedeln (Teilfläche GB 198, ca. 1193 m²).

Aufgrund der räumlichen Überschneidungen, der Vielzahl von Nutzungen, der anspruchsvollen Situation und aus wirtschaftlichen Gründen wurde die Erstellung der Gesamtüberbauung durch eine Bietergemeinschaft als einfachste und effizienteste Lösung erachtet. Die Bietergemeinschaft «Halterpool», bestehend aus Investor Halter AG, Zürich, sowie Pool Architekten, Zürich, gewann den Projektwettbewerb mit dem erwähnten Projekt «TRIAS». Halter AG tritt als Totalunternehmer der Gesamtüberbauung mit Verwaltungszentrum, Pfarreiheim und privatem Wohn- und Geschäftshaus auf.

Die Realisierung dieser Gesamtüberbauung mit klaren Eigentumszuweisungen bedingt folgende grundbuchliche Verträge:

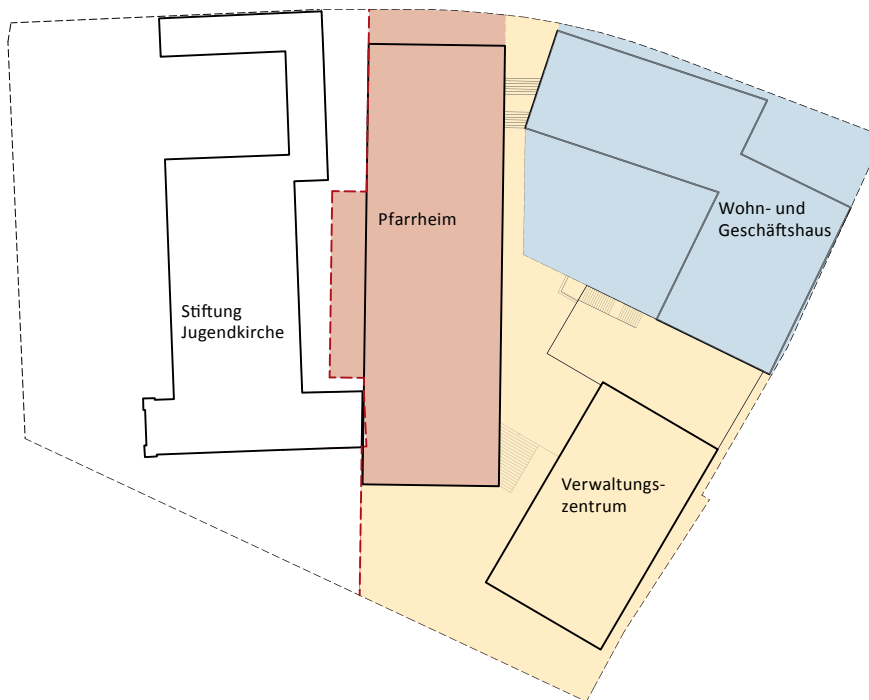
- Vertrag 1
Abparzellierung von 653 m² ab GB 198 (Stiftung Jugendkirche) mit Errichtung des neuen Grundstücks GB 6308 und Übertragung an die Röm.-Kath. Kirchgemeinde.
- Vertrag 2
Flächenabtausch von 749 m² ab GB 1889 (Bezirk) an GB 6308 (Röm.-Kath. Kirchgemeinde) und 173 m² umgekehrt. Die Röm.-Kath. Kirchgemeinde bezahlt dem Bezirk Einsiedeln die Differenz der 576 m² zu 1500 Franken/m², das heisst 864 000 Franken. Der m²-Preis basiert auf einem Mittelwert von zwei eingeholten Liegenschaftsschätzungen.

Abparzellierung von 1376 m² ab GB 1889 (Bezirk) mit Errichtung des neuen Grundstücks GB 6309 (Bezirk).
- Vertrag 3
Dienstbarkeitsvertrag zwischen Bezirk Einsiedeln und Röm.-Kath. Kirchgemeinde betreffend Überbau- und Benützungsrchten für die gemeinsame Tiefgarage.
- Vertrag 4
Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die gemeinsame Tiefgarage.
- Vertrag 5
Kaufvertrag zwischen Bezirk Einsiedeln als Verkäufer und Halter AG als Käufer betreffend GB 6309 zum Preis von 5 504 000 Franken. Dieser basiert auf einem m²-Preis von 4000 Franken. Die Duldungspflicht von Immissionen infolge von Anlässen des Bezirks oder Dritter im Paracelsuspark (Chilbi, Schwing- und andere Feste, Sportveranstaltungen, Ausstellungen, Konzerte usw.) wird grundbuchlich gesichert.

Die Verträge 1, 2 und 5 liegen unterzeichnet vor. Der Vollzug steht unter der aufschiebenden Bedingung einer Annahme der Sachvorlage in der Volksabstimmung sowie unter der Bedingung des Vorliegens einer rechtskräftigen Baubewilligung.

Die Verträge 3 und 4 betreffen Detailregelungen, welche im Nachgang an eine positive Volksabstimmung finalisiert werden können. Aus Kostengründen wurde im Moment darauf verzichtet.

Parzellierungsplan:



Zentral ist, dass diese grundbuchlichen Verträge erst nach Annahme der vorliegenden Sachvorlage mit Verpflichtungskredit und danach auch erst nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für die Gesamtüberbauung vollzogen werden. Bis dahin bleiben der Bezirk Einsiedeln und die Stiftung Jugendkirche Eigentümer des «Einsiedlerhof»-Areals.

Unter der selben Voraussetzung steht auch der Totalunternehmer (TU)-Vertrag zwischen dem Bezirk Einsiedeln und der Röm.-Kath. Kirchgemeinde mit der Halter AG. Dieser beinhaltet im Wesentlichen folgende Punkte:

- Planung, Projektierung und Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen (Verwaltungszentrum, Pfarreiheim, Tiefgarage, privates Wohn-/Geschäftshaus) durch die Halter AG gemäss den bereinigten Baubeschrieben.
- Werkpreisanteil zu Lasten Bezirk Einsiedeln (Verwaltungszentrum, Anteil Tiefgarage): 15 466 040.77 Franken inkl. MwSt.
- Vorzug von lokalen Unterbeauftragten bei gleichwertigem Angebot wie demjenigen eines nicht lokalen Unterbeauftragten.
- Vollumfängliche Haftung und Kostenübernahme durch Halter AG für den Fall einer wider Erwarten doch notwendigen Pfählung auf dem Baugrundstück.

- Betriebshaftpflichtversicherung der Halter AG über 50 000 000 Franken für Personen- und Sachschäden.
- Wird die vorliegende Sachvorlage mit Verpflichtungskredit von den Stimmberechtigten des Bezirks oder der Röm.-Kath. Kirchgemeinde verworfen, kommt der Totalunternehmer-Vertrag nicht zustande und besteht beidseits keine Entschädigungs- oder Schadenersatzpflicht.
- Stimmt der Bezirk Einsiedeln, nicht aber die Röm.-Kath. Kirchgemeinde, der Sachvorlage zu, so kommt der Totalunternehmer-Vertrag ebenfalls nicht zustande, doch verpflichten sich der Bezirk Einsiedeln und die Halter AG, den Vertrag in den betroffenen Punkten und auf der Basis des vorliegenden Totalunternehmer-Vertrages neu auszuhandeln. Dem Bezirk steht es diesfalls aber jederzeit frei, das angepasste Angebot der Halter AG anzunehmen oder das Bauprojekt nicht zu realisieren. Vorbehalten bleibt diesfalls natürlich eine allfällig notwendige Einholung eines Zusatzkredites von den Stimmberechtigten. Diese hätten damit aber das letzte Wort.

Der Investitionsbedarf für das Verwaltungszentrum «Einsiedlerhof» sieht wie folgt aus:

	Franken
Erstellungskosten gemäss TU-Vertrag	15 466 040.77
Reserven (Planungsstand 10%)	1 550 000.00
Dienstleistungen, Honorare	420 000.00
Feste Einbauten	417 000.00
Versicherungen, Gebühren	419 000.00
Umzugskosten, Einrichtungen und Möblierung	678 000.00
Rundung	-40.77
Total inkl. Bauwerk aus Angebot (inkl. MwSt. 7.7%)	18 950 000.00

Ein Teuerungsausgleich entfällt grundsätzlich bzw. kommt nur zum Zuge, wenn im Einflussbereich des Bezirks liegende Gründe zu einer Verzögerung der Fertigstellung führen und auch in diesem Fall nur für effektiv getätigte Bauleistungen ab 27. November 2025 (Regelung im TU-Vertrag; Zürcher Index für Wohnbaupreise/ZWI, Referenz Monat Vertragsabschluss).

Mit dem Landverkauf an die Röm.-Kath. Kirchengemeinde und an die Halter AG als Totalunternehmer/Investor fällt zu Gunsten des Bezirks gleichzeitig ein Erlös von 6 368 000 Franken an. In Verrechnung von Investition und Landertrag resultiert ein Finanzbedarf von 12 582 000 Franken.

Das Bauprojekt

Situation / Städtebau

Das Ensemble des *Einsiedlerhofs* bildet den oberen Abschluss der Einsiedler Häuserfront am Klosterplatz, dem kleinteiligen Gegenüber der monumentalen Klosteranlage. Die Geschichte des Areals zeichnet auch die künftige Situation vor. An der Stelle des auffälligen alten Einsiedlerhofs ist das neue Verwaltungszentrum des Bezirks am Rand des Paracelsusparks vorgesehen. Am Hangfuss neben der Jugendkirche kommt das neue Pfarreiheim zu liegen. Als nördlicher Abschluss des Ortskerns gesellt sich als dritter Teil ein L-förmiger Wohnungsbau an der Eisenbahnstrasse. Ein Netz von Höfen, Gärten, Passagen, Terrassen und Treppen sorgt für die Durchwegung und bildet den grossenteils gemeinschaftlich genutzten Aussenbereich.

Individualität und Ensemble

Die Einheit dieses Ensembles aus unterschiedlichen Teilen wird zusammengehalten durch ein architektonisches Regelwerk sowie durch ein Geflecht von Binnenräumen. Jedes Gebäude wird jedoch aus sich heraus entwickelt, mit charakteristischen Eigenschaften in Ausdruck und Materialisierung, die Art und Bedeutung der Nutzung widerspiegeln. Gemeinsam ist ihnen die Basis für die unterschiedlichen Konstruktionen der Hochbauten: Die Häusergruppe wächst aus dem Untergrund, wo die Tiefgarage ruht, zu einer massiv gebauten Sockellandschaft in Sichtbeton, welche die bewegte Topografie nachzeichnet.

Umgebungsgestaltung und Belvedere

Beim Pfarreiheim sind die Höfe gepflästert und die gedeckten Aussenbereiche mit Steinplatten belegt. Bei den übrigen Eingangsbereichen sind grossformatige Betonplatten vorgesehen, in den Randbereichen Kies, für die Verkehrsflächen Asphalt. Der Gartenhof wird von Stauden und mehrstämmigen Bäumen geprägt. Einheimische Laubbäume spenden auch sonst überall dort Schatten, wo die Platzverhältnisse deren Pflanzung ermöglichen. An der Bibliothekswand und hoch hinauf über die Pergola zum Belvedere wachsen Kletterpflanzen.

Nutzung / Raumprogramm / Funktionalität

Die Hauptadressierung des Verwaltungsgebäudes bildet die Eingangshalle, welche sich mit ihren verglasten Türen auf den Paracelsuspark öffnet. Sie wird dem öffentlichen Anspruch des Gebäudes gerecht, ist multifunktional nutzbar und gewährt Zugang zu sämtlichen Nutzungen wie dem Schalterbereich, den Abteilungen der Verwaltung, Musikschule und Bibliothek.

Letztere beiden finden ihre Haupträume im überhohen Sockelgeschoss, welches hofseitig einen zusätzlichen Zugang hat. Im oberen Teil der Bibliothek befinden sich der Empfang und ein vielseitig nutzbarer Raum, in welchem beispielsweise Lesungen stattfinden können.

Tageslicht

Als interne Haupterschliessung dient das bis unter Dach verglaste Atrium, welches als öffentliches Treppenhaus sämtliche Abteilungen des Bezirks in den Obergeschossen erschliesst. Im 4. Obergeschoss befindet sich der Aufenthaltsraum mit Terrasse, welcher für Veranstaltungen wie Apéros oder Ausstellungen genutzt werden kann.

Konstruktion / Materialisierung

Das Tragwerk ist als Skelettbau in Massivbauweise konzipiert. Der Gebäudesockel in den Ebenen -3 bis -1 wird in tragendem Ortbeton ausgeführt. Entlang den Fassaden stehen schlanke Betonstützen im Abstand von 2,7 m. Die mineralische Fassade ist eine Kombination aus Betonelementen und geschlammtem Backstein. Die geneigten Dächer sind aus Holz, und für die Eindeckung ist eine Photovoltaik-Anlage vorgesehen. Im Innenbereich wird in der Eingangshalle Kunststein als Bodenbelag verwendet und die Musikräume sind mit einem Parkettbelag ausgestattet. Für die akustische Behaglichkeit sind in den Büroräumen wie in der Bibliothek Teppichbeläge vorgesehen. Sämtliche Leichtbauwände in den Bürogeschossen werden gestrichen.

Gebäudeeffizienz

Zwei massive Betonkerne nehmen Lift, Haustechnikschächte und Sanitärräume auf. Innenausbau und Technikführung sollen die Direktheit der Konzeption widerspiegeln. Als klassischer Bürohaus-Typ wird das Verwaltungszentrum geprägt von einer regelmässigen Ordnung. Auch die Fassade spiegelt das innere System des bewährten Bürorasters von 1,35 m. Sämtliche Innenwände sind nichttragend, was auch künftig eine hohe Adaptierbarkeit garantiert.

Minergiekonzept

Das neue Verwaltungsgebäude wird in MINERGIE-P-Standard erstellt. Minergie-P bezeichnet Niedrigstenergie-Bauten und genügt maximalen Ansprüchen an Qualität, Komfort und Energie. Der Gebäudekomplex befindet sich im Versorgungsbereich der Energieverbund Einsiedeln AG. Dieser produziert Fernwärme aus regional verfügbarem Altholz. In der geplanten Überbauung sind auf den Dächern der Wohnhäuser und der Verwaltung Fotozellen vorgesehen, die 10% der Elektrobezugsmenge produzieren. Die Beheizung und Kühlung wird mit TABS realisiert, wobei die Betondecken mit Leitungsregistern zur Heizung/Kühlung versehen werden.

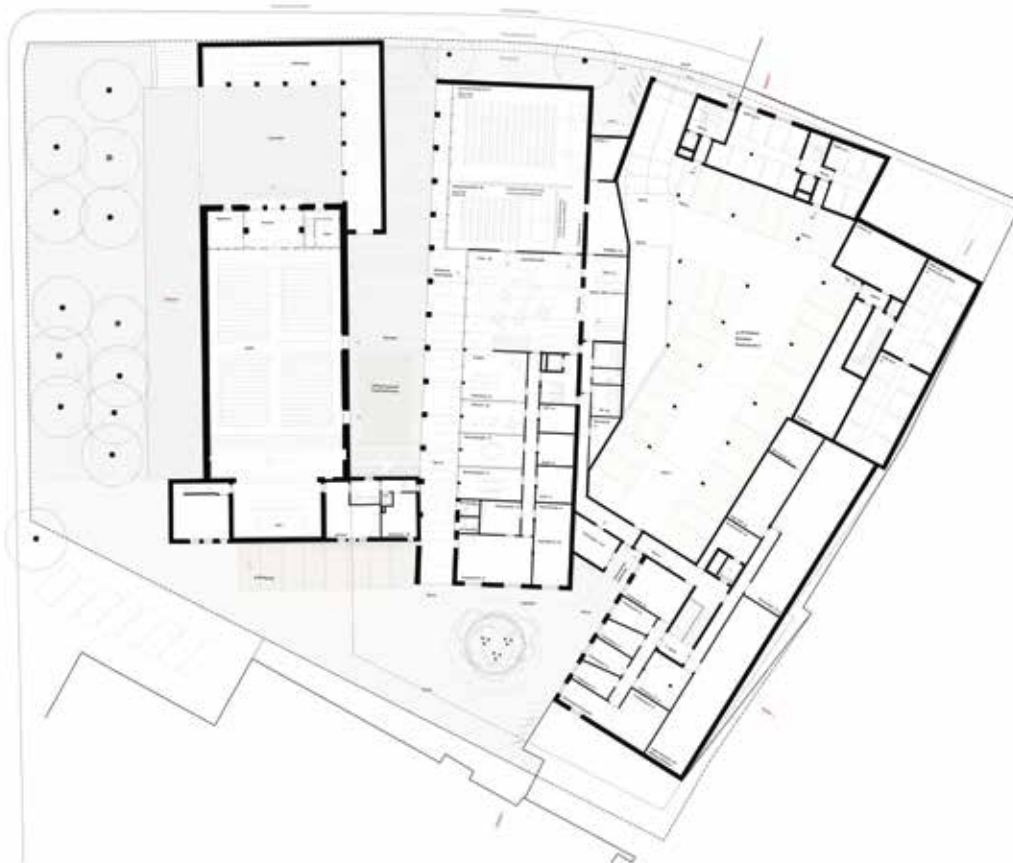
Pläne/Visualisierungen



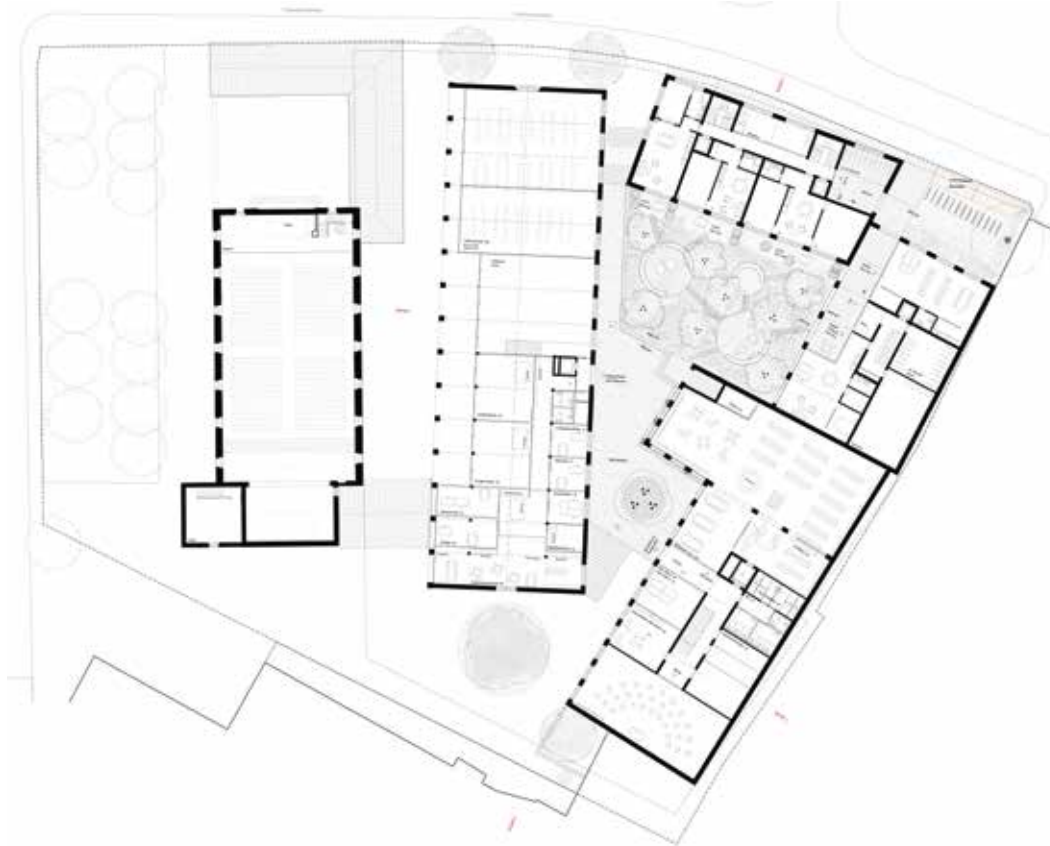
Ebene –3 Tiefgarage Pfarreiheim und Verwaltung



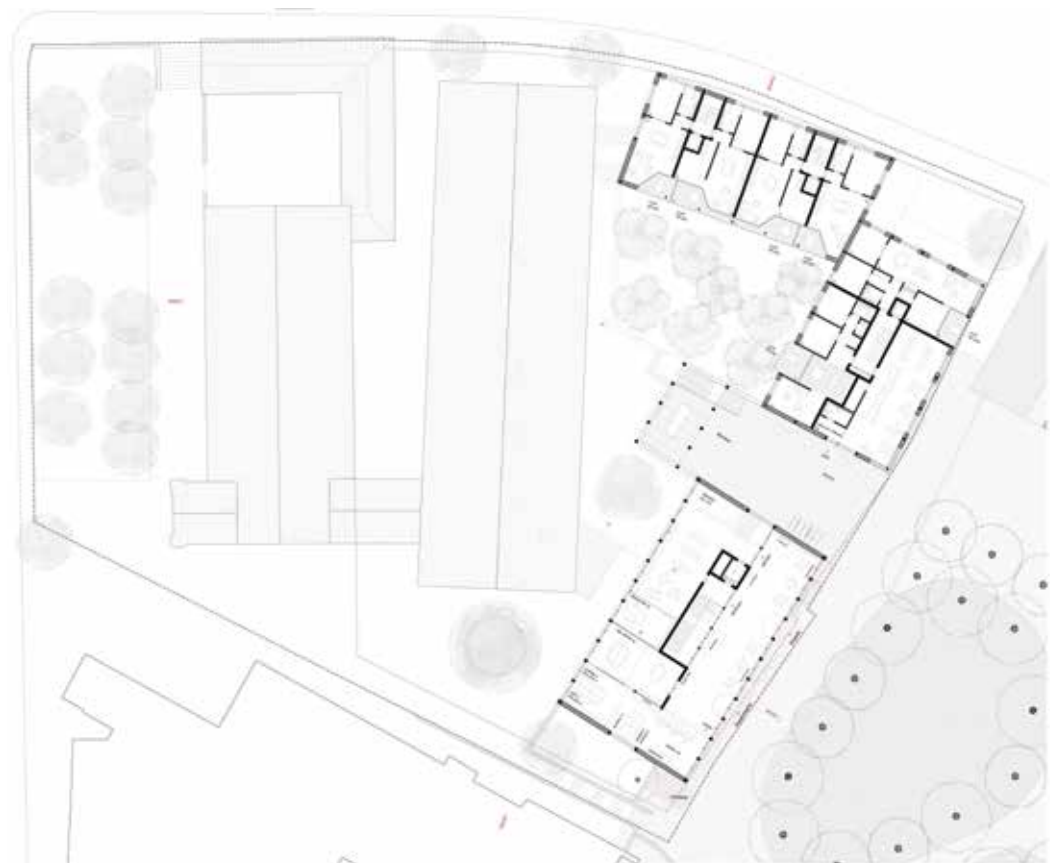
**Ebene –2 Kirche mit Pfarreiheim
Tiefgarage Wohnen mit Musikschule, Lager und Technik**



Ebene -1 Kirche mit Pfarreiheim, Wohnen, Bibliothek und Musikschule



Ebene 0 Wohnen, Verwaltung und Bibliothek



Gesamtschnitt



Verwaltungsgebäude

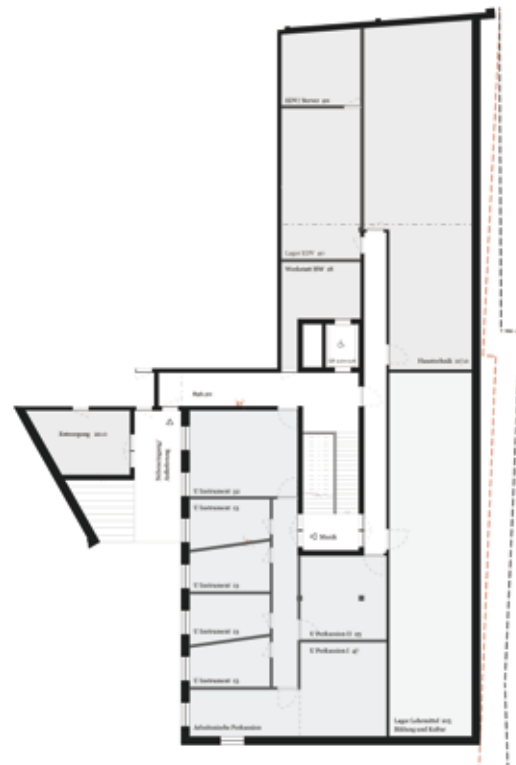
Ebene –3

Archiv Verwaltung mit Lager und Zugang von Tiefgarage in Verwaltungsgebäude



Ebene –2

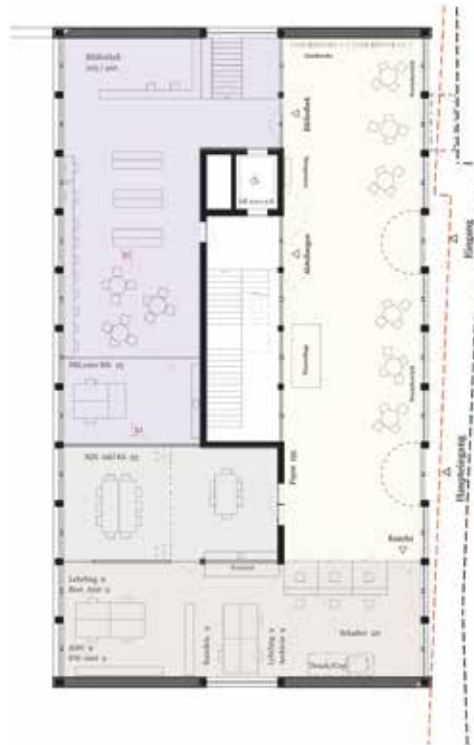
Musikschule, Lager, Technik mit Zugang Musikschule



Ebene -1
Musikschule und Bibliothek,
Toilettenanlage



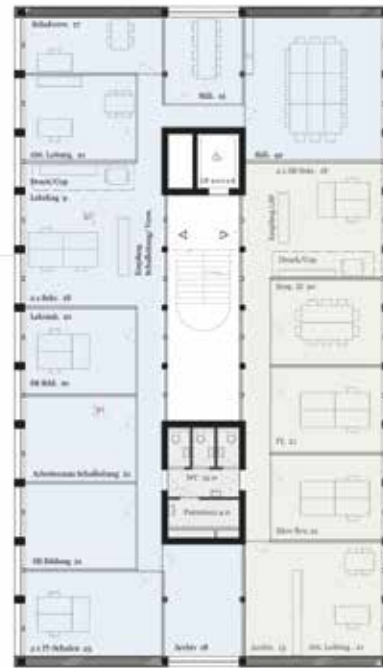
Ebene 0
Eingang Verwaltung mit Foyer,
Schalterbereich und Bibliothek



Ebene +1
Soziales und Gesundheit, Infrastruktur und
Volkswirtschaft Sicherheit



Ebene +2
Bildung und Kultur und Liegenschaften
Sport Freizeit



Ebene +3 Planen Bauen Umwelt Energie und Präsidentales



Ebene +4 Finanzen Informatik Controlling und Aufenthalt allgemein



Vorgesehener Terminplan:

28. November 2021	Volksabstimmung (Bezirk und Kirchgemeinde)
bis April 2022	Vorprüfung Baueingabe
bis Juli 2022	Erarbeitung Bauprojekt und Baueingabe
bis Juli 2023	Baubewilligungsverfahren
bis April 2024	Submissions- und Ausführungsplanung
bis November 2025	Bauausführung und Vollendung / Bauwerksübergabe

Sachliche Argumente und Nutzen für die Bevölkerung

Ein Verwaltungszentrum «Einsiedlerhof» macht Sinn. Die heute in vier verschiedenen Gebäuden untergebrachten Verwaltungseinheiten können in einem einzigen Gebäude untergebracht werden. Dies bietet Synergien, vereinfacht Abläufe und lässt auch eine flexible Gestaltung von Raumbedürfnissen zu.

Im Gegensatz zu heute wird die Bezirksverwaltung für Menschen mit körperlichen Behinderungen viel besser und einfacher zugänglich sein. Auch Sicherheitsaspekten wird mit dem Neubau des Verwaltungszentrums nun Rechnung getragen.

Der Bezirk Einsiedeln verfügt mit dem mittelfristig sanierungsbedürftigen Haus Raben und dem mittelfristig aus feuerpolizeilichen und betriebssicherheitstechnisch zu schliessenden alten Einsiedlerhof wohl über bezirkseigene Grundstücke und Gebäude. Diese sind aber wegen ihres Zustandes zu einem erheblichen Teil schlecht genutzt. Diese Unwirtschaftlichkeit bzw. eine Schliessung liesse sich nur mit sachlich fragwürdigen und teuren Sanierungsmassnahmen und Umbauten beheben bzw. verhindern (u.a. Brandschutz und empfohlene Schadstoffsanierung bis Januar 2025).

Mit einem Neubau des Verwaltungszentrums «Einsiedlerhof» ist es möglich, Platz im Alten Schulhaus zu schaffen und darin zwei Kindergärten unterzubringen, so dass sich der bereits geplante und vom Volk bewilligte Neubau eines Kindergartens Nordstrasse erübrigt.

Die gesamte Verwaltung in einem Gebäude ist bürgernah und bürgerfreundlich. In der neuen Tiefgarage werden zudem an zentraler Lage rund 80 neue, öffentliche Parkplätze geschaffen. Ein Teil steht tagsüber der Verwaltung gegen Gebühr zur Verfügung.

Nicht unwesentlich für die Bevölkerung von Einsiedeln ist auch der Aspekt, dass ein öffentliches Verwaltungszentrum auf dem «Einsiedlerhof»-Areal in keinen Konflikt mit der öffentlichen Nutzung des Paracelsusparkes kommt (Schulhausplatz, Chilbi, Schwingen, Konzerte usw.). Eine Duldungspflicht ist grundbuchlich abgesichert.

Eine private und gewerbliche Nutzung an attraktiver, nordseitiger Lage des «Einsiedlerhof»-Areal sorgt für eine gewisse Belebung des Standortes. Im Parterre des Wohn- und Geschäftshauses von Investor/Totalunternehmer Halter AG muss eine öffentliche Nutzung erfolgen (zum Beispiel Café).

Das Projekt «TRIAS» stellt einen passenden und würdigen Abschluss des nördlichen Klosterplatzes dar. Die kantonale Denkmalpflege war in der Jury präsent und stimmt dem Projekt zu. Der ästhetische Gewinn gegenüber dem heutigen Zustand ist augenfällig. Nicht unerwähnt darf bleiben, dass bei einer Ablehnung der vorliegenden Sachvorlage und Verpflichtungskredits und einer mittelfristigen Schliessung des alten Einsiedler-

hofes (Brandschutz, Schadstoffsanierung) dieser aufgrund des Ortsbildes nicht ohne Ersatzprojekt abgebrochen werden darf. Eine potenzielle Ruine am Klosterplatz ist zu vermeiden.

Wirtschaftliche Argumente

Nebst den sachlichen Argumenten sprechen auch wirtschaftliche Argumente für die Sachvorlage und den Verpflichtungskredit. Es ist kein Erwerb von Bauland notwendig. Ab dem Areal Einsiedlerhof kann Land an die Röm.-Kath. Kirchengemeinde zum Preis von 864 000 Franken und an die Halter AG in der Höhe von 5 504 000 Franken verkauft werden, was einen Erlös von 6 368 000 Franken generiert.

Das Grundstück Einsiedlerhof ist in den Büchern des Bezirks Einsiedeln mit 1 Franken geführt, so dass aus den genannten Teilverkäufen ein Veräusserungsgewinn von 6 368 000 Franken resultiert. Dieser Gewinn wird dem Eigenkapital des Bezirks Einsiedeln gutgeschrieben. Der Bezirksrat kann sich vorstellen, diesen Betrag nach Bauvollendung für eine ausserordentliche Abschreibung der Liegenschaft Einsiedlerhof einzusetzen, um so die künftige Erfolgsrechnung zu entlasten. Die ausserordentliche Abschreibung ist jedoch nicht Gegenstand dieser Botschaft. Über die ausserordentliche Abschreibung würde an der Budgetgemeinde im Jahr vor der Fertigstellung befunden.

Mit einer Zentralisierung der Verwaltung ist eine grosse Effizienzsteigerung auch in finanzieller Hinsicht verbunden. Der Bezirk wird Fremdmieten in der Höhe von rund 164 000 Franken/Jahr einsparen können:

	Franken
Haus Hirzen (Abteilung Infrastruktur)	16 200
Haus Ilge (Verwaltungszweig Energie/Umwelt)	25 800
Eisenbahnstrasse (Bezirksgericht)	60 000
Klostermühlestrasse (Bibliothek)	40 000
Eisenbahnstrasse/Dreamsound (Musikschule)	20 400
St. Katharinahof (Parkplatz E-Auto)	1 800
	164 200

Beim Rathaus resultieren durch mögliche Vermietung sodann noch Mieterträge von zirka 70 000 Franken/Jahr. Angesichts der prognostizierten Bevölkerungszunahme in Einsiedeln bis 2040 um rund 3600 auf etwa 20 000 Einwohner und einer damit verbundenen erhöhten Verwaltungstätigkeit ist den Raumbedürfnissen rechtzeitig Rechnung zu tragen, um künftig drohende weitere Fremdmieten zu vermeiden.

Die unwirtschaftliche Unternutzung der bezirkseigenen Liegenschaften (Einsiedlerhof, Haus Raben) wird behoben. Nebst dem Wegfall der Fremdmieten kann das Haus Raben verkauft werden (hierfür wäre aber eine besondere Sachvorlage mit Zustimmung des Volkes notwendig).

Es fallen keine mittelfristigen oder unverhältnismässigen Sanierungskosten in den Häusern Raben und dem bestehenden Einsiedlerhof an.

Mit dem Neubau des Verwaltungszentrums werden Räumlichkeiten im Alten Schulhaus frei, in denen zwei Kindergärten untergebracht werden können. Damit kann auf den vom Volk bereits gutgeheissenen Neubau eines Kindergartens an der Nordstrasse verzichtet werden (Einsparungspotenzial von ca. 2,3 Mio. Franken).

Einzelne Grundsatzfragen

Weshalb eine Investorenlösung?

Die Erstellung des Verwaltungszentrums lässt sich aufgrund der räumlichen Überschneidungen, der Vielzahl von Nutzungen (Verwaltungszentrum, Pfarreiheim, privates Wohn-/Geschäftshaus, gemeinsame Tiefgarage), der anspruchsvollen Situation und aus wirtschaftlichen Gründen einfacher und effizienter realisieren.

Warum werden Teile des «Einsiedlerhof»-Areal verkauft und nicht im Baurecht abgegeben?

Eine Abgabe des gesamten «Einsiedlerhof»-Areal im Baurecht mit Bau von verschiedenen Gebäuden, einer gemeinsamen Tiefgarage bzw. einer gemischten Nutzung des Areal ist kompliziert und über Jahrzehnte hinaus betrachtet für die öffentliche Hand zu ungewiss. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben in der Vergangenheit auch verschiedene «Einsiedlerhof»-Vor-

lagen, die eine Abgabe im Baurecht vorsahen, deutlich abgelehnt.

Der Ablauf des Baurechts und ein etwaiger – entschädigungspflichtiger – Rückfall an den Bezirk nach 100 Jahren bieten denn auch nicht zu unterschätzende Unsicherheiten und Konfliktpotenzial, zumal von einem Rückfall auch private Stockwerkeinheiten des Wohn-/Geschäftshauses betroffen wären. Die klaren Kaufverhältnisse förderten das Interesse der Investoren am Projektwettbewerb. Bei einem Verkauf profitiert der Bezirk auch von einer wesentlich höheren Entschädigung für die Landabtretung.

Die vorgeschlagene Parzellierung schafft klare und einfache Verhältnisse. Der Bezirk bleibt uneingeschränkter Eigentümer eines grossen Teils des «Einsiedlerhof»-Areal und erhält ein schlüsselfertiges Verwaltungszentrum.

Auch der Teil, welcher der Röm.-Kath. Kirchgemeinde abgetreten wird, bleibt öffentlich zugänglich. Die öffentliche Nutzung wird also weitgehend erhalten.

Das Finden eines Investors, der als Totalunternehmer eine Gesamtüberbauung mit allen genannten Nutzungen und insbesondere ein privates Wohn-/Geschäftshaus, in dem er Stockwerkeigentum begründen will, im blossen Baurecht erstellt, ist ungewiss.

Warum ist der Kaufpreis gegenüber der Röm.-Kath. Kirchgemeinde (1500 Franken/m²) tiefer als derjenige gegenüber der Halter AG, dem Investor und Totalunternehmer (4000 Franken/m²)?

Der Landwert richtet sich grundsätzlich nach dem möglichen Nutzen des Grundstücks. Direkt neben der Jugendkirche ist ein Renditebau oder sind andere Bauten kaum möglich (Denkmalpflege). Es wurden zwei unabhängige Landwert-schätzungen eingeholt und bei der Preisfindung berücksichtigt.

Nicht unwesentlich war auch der Umstand, dass der an die Röm.-Kath. Kirchgemeinde abgetretene Grundstücksteil des «Einsiedlerhof»-Areal mit einschränkenden Dienstbarkeiten zugunsten der Stiftung Jugendkirche belastet ist.

Was passiert bei einer Annahme der Sachvorlage und des Verpflichtungskredites mit dem Rathaus und mit dem Haus Raben?

Bei Annahme der Sachvorlage und des Verpflichtungskredites und dem Bau des Verwaltungszentrums werden die Räumlichkeiten im bezirkseigenen Rathaus und im Haus Raben frei. Angedacht ist, dass das Bezirksgericht neu im Rathaus untergebracht wird (derzeit Fremdmiete). Weitere Möglichkeiten: Notariat, Konkurs-/Betreibungsamt, Einsiedeln Tourismus. Verbindliche Zusicherungen derselben liegen aber noch nicht vor.

Das Haus Raben ist im aktuellen baulichen Zustand schlecht vermietbar und es drängt sich hier ein Verkauf auf. Das letzte Wort haben aber die Stimmberechtigten.

Warum kann die Verwaltung nicht im Kultur- und Kongresszentrum Zwei Raben (ehemaliges Dorfzentrum) untergebracht werden?

Das Kultur- und Kongresszentrum Zwei Raben dient der Öffentlichkeit in vielfältiger Weise. Derzeit sind 24 Einsiedler Vereine darin eingemietet und befinden sich darin drei Kindergartenklassen des Bezirks Einsiedeln.

Ein Einzug der gesamten Bezirksverwaltung würde finanziell erhebliche Umbauten bedingen und hätte zur Folge, dass die dort heute befindlichen drei Kindergärten zügeln müssten. Es stehen jedoch keine geeigneten Schulräume zur Verfügung.

Das Problem «Einsiedlerhof» würde mit dieser Variante auch nicht gelöst. Zu pauschalen Verkäufen des Areals hat das Stimmvolk in der Vergangenheit Nein gesagt und das dürfte auch heute noch so sein.

Warum verkauft der Bezirk Einsiedeln das gesamte «Einsiedlerhof»-Areal nicht einfach?

Ein Verkauf an den Meistbietenden wird als politisch chancenlos angesehen. Vergangene Abstimmungen haben gezeigt, dass die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger den öffentlichen Nutzen des Areals sehen und auch weitgehend behalten wollen.

Hinzu kommt, dass die wirtschaftlich nicht sinnvollen Fremdmieten der Verwaltung weiterhin

bestehen bleiben, keine Lösung betreffend das Haus Raben vorliegt und schlicht weitere notwendige Räumlichkeiten für den Bezirk, vor allem die Schulen, fehlen. Im Kultur- und Kongresszentrum Zwei Raben lässt sich die Verwaltung nicht einfach unterbringen bzw. es stellen sich teure Folgefragen (Umbau Kultur- und Kongresszentrum Zwei Raben und Neubauten für Kindergärten).

Politische Argumente (Zusammenfassung)

Frühere Abstimmungen im Bezirk haben ergeben, dass sich die Bevölkerung am ehesten eine Mischnutzung auf dem Areal Einsiedlerhof vorstellen kann, die den öffentlichen Interessen aber gerecht werden muss. Dies wird mit der vorliegenden Sachvorlage erreicht (Verwaltungszentrum, Pfarreiheim, öffentliche Zugänglichkeit des Areals, Parterre des Wohn-/Geschäftshauses mit publikumsöffentlicher Nutzung, Tiefgarage, uneingeschränkte öffentliche Nutzung des Parcelsusparkes).

Gegenüber einer Abgabe des Areals im Baurecht hat sich die Bevölkerung bis anhin zudem ablehnend kritisch gezeigt, weshalb ein Teilverkauf der richtige Weg ist, der auch Klarheiten schafft.

Die aufgezeigten sachlichen Vorteile sind evident (Bürgernähe, Bürgerfreundlichkeit, Behindertengerechtigkeit, Synergien, Effizienzsteigerung).

Die wirtschaftlich nicht anders sinnvoll beheb- bare Unternutzung bezirkseigener Liegenschaften wird nachhaltig behoben (insbesondere bei einem späteren Verkauf des nicht mehr benötigten Hauses Raben).

Vorab in wirtschaftlicher und in schulischer Hinsicht erachtet der Bezirksrat die Sachvorlage als wichtigen Befreiungsschlag:

- Keine mittelfristige Sanierung des Hauses Raben.
- Endlich eine gute Lösung für das Einsiedlerhof-Areal.
- Kein Neubau des (bereits bewilligten) Kindergartens Nordstrasse (Einsparung ca. 2,3 Mio. Franken).
- Erhalt des Alten Schulhauses ausschliesslich für die schulische Nutzung.
- Keine Fremdmieten mehr für die Verwaltung.

Eine Ablehnung hätte in finanzieller Hinsicht zur Folge:

- Mittelfristiger Sanierungsbedarf des Hauses Raben.
- Keine Lösung für den alten Einsiedlerhof, mittelfristige Schliessung und Brachliegen der Liegenschaft, wobei ein Abbruch ohne Nachfolgeprojekt gemäss Baureglement und Leitbild «Häuser am Klosterplatz» wohl nicht möglich ist.
- Bau Kindergarten Nordstrasse mit eventuellem zusätzlichem Aufwand für Altlastensanierung.
- Potenzielle neue Fremdmieten (infolge Schliessung des alten Einsiedlerhofs sowie infolge prognostizierten Bevölkerungswachstums).

Stimmen die Bürgerinnen und Bürger des Bezirks Einsiedeln der Sachvorlage nicht zu, die Röm.-Kath. Kirchgemeinde aber schon, dann kann das jetzige Projekt Einsiedlerhof nicht realisiert werden. Es braucht grundsätzlich die Zustimmung sowohl der Bezirks- als auch der Kirchgemeinde.

Stimmen die Bürgerinnen und Bürger des Bezirks Einsiedeln der Sachvorlage zu, sagt aber die Röm.-Kath. Kirchgemeinde Nein zum Projekt, dann sieht der Totalunternehmervertrag mit der Halter AG vor, dass auf der Basis des vorliegenden Projekts neu verhandelt werden muss. Zeigt sich hierbei, dass der vom Volk gesprochene Verpflichtungs-/Baukredit nicht ausreicht, wird ein Zusatzkredit eingeholt werden müssen. Das Stimmvolk hätte diesbezüglich also noch einmal das letzte Wort.

In einer politischen Gesamtbeurteilung erweist sich die Vorlage für den Neubau eines Verwaltungszentrums mit Verpflichtungskredit als einzig sinnvolle, nachhaltige und wirtschaftlich tragbare Lösung für den Bezirk Einsiedeln und als eigentlicher Befreiungsschlag.

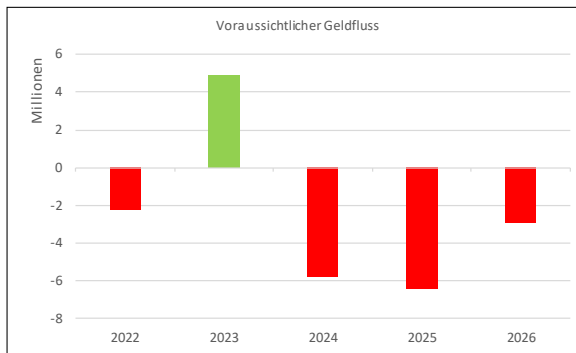
Finanzierung

Das vorliegende Sachgeschäft ist kreditrechtlich und buchhalterisch gemäss dem neuen Finanzhaushaltsgesetz für die Bezirke und Gemeinden (FHG-BG, SRSZ 153.100) und der dazugehörigen Finanzhaushaltsverordnung für die Bezirke und Gemeinden (FHV-BG, SRSZ 153.111) per 1. Januar 2021 abzuwickeln.

Mit der Einführung von HRM2 werden neu unterschiedliche Abschreibungssätze für einen Neubau angewendet bzw. Land, Hochbau und Mobiliar muss getrennt betrachtet werden.

- Es entsteht kein Abschreibungsaufwand für «Anlagen im Bau». Die Erfolgsrechnung wird erst mit Nutzungsbeginn des Gebäudes mit Abschreibungsaufwand belastet.
- Das Land ist bereits im Eigentum des Bezirks und auf den Erinnerungsfranken abgeschrieben. Es entsteht somit hierzu keine Mehrbelastung der Erfolgsrechnung.
- Der Hochbau wird linear über 25 Jahre abgeschrieben. Gemäss Vorlage entfallen 18,272 Mio. Franken auf den Hochbau (inkl. Dienstleistungen, Honorare, Versicherungen, etc.). Die jährlich gesetzlich vorgeschriebene Abschreibung beträgt somit 25 Jahre lang 731 000 Franken.
- Die Mobilien (Mobiliar und Umzugskosten) werden linear über 5 Jahre abgeschrieben. Gemäss Vorlage fallen 678 000 Franken dieser Gruppe zu. Die jährlich gesetzlich vorgeschriebenen Abschreibungen betragen somit 5 Jahre lang 136 000 Franken.

Geldfluss



Für die Realisierung der Sachvorlage sind rund 12,582 Mio. Franken an Fremdkapital aufzunehmen. Diese Summe entspricht dem Verpflichtungskredit von 18,950 Mio. Franken minus dem Verkauf der Liegenschaftsanteile im Wert von 6,368 Mio. Franken. Die Neuverschuldung erhöht sich gemäss dem Baufortschritt. Der Verkauf der Liegenschaften ist im Jahr 2023 vorgesehen. Daher ist in Bezug auf diese Sachvorlage im 2023 keine Neuverschuldung vorgesehen.

Die Liegenschaftsanteile, welche verkauft werden, werden zum Zeitpunkt des Verkaufs erfolgs-

wirksam innerhalb der Bilanz vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen transferiert.

Der Bezirksrat plant, die erfolgswirksame Aufwertung für zusätzliche Abschreibungen auf das neue Verwaltungszentrum einzusetzen. Dadurch würde die Abschreibungslast für die nachfolgenden Jahre reduziert.

Das Zinsumfeld definiert die Schuldzinsen. Für die aktuelle Sachvorlage wird mit einer durchschnittlichen Fremdkapitalverzinsung von 1% gerechnet.

Das aktuelle Umfeld mit niedrigen Zinsen birgt die Gefahr, dass bei einer allfälligen Refinanzierung die Schuldzinsen deutlich höher ausfallen können.

Kalkulatorische interne Verzinsung: Buchhalterisch werden die effektiven externen Zinskosten stets in Relation zum Bilanzbuchwert der Sachanlage dem entsprechenden Ressort belastet. Diese jährlichen Umbuchungen fördern die Kostenwahrheit pro Ressort, sind aber erfolgsneutral.

Kostengegenüberstellung

Neuer Aufwand/neue Kosten:	Franken	Franken
Fremdzinsen *	125 000	125 000
Unterhaltskosten (0,9%)	135 000	135 000
Abschreibungen	731 000	731 000
	136 000	
	1 127 000 **	991 000 ***
* Zinssatz 1%		
** erste fünf Jahre		
*** restliche 20 Jahre		
Einsparungen/Ertrag:		
Wegfall Fremdmieten	164 000	
Unterhaltskosten Haus Raben	25 000	
Mieterträge Rathaus	70 000	
Mieterträge Parkierung	42 000	
	301 000	

Ohne Berücksichtigung der gesetzlichen Abschreibungen (kalkulierte Wertminderung) wäh-

rend 25 Jahren resultiert, dass das Verwaltungszentrum zu betrieblichen Einsparungen führt.

Antrag des Bezirksrats

Dem Bau des Verwaltungszentrums «Einsiedlerhof» (inkl. Tiefgarage) und dem hierfür notwendigen Brutto-Verpflichtungs-/Baukredit von 18,95 Mio. Franken

- sowie der gleichzeitig notwendigen Abtretung von 749 m² Land ab dem Grundstück Einsiedlerhof (GB 1889) an die Röm.-Kath. Kirchgemeinde Einsiedeln und dem Kauf einer Fläche von 173 m² derselben, was eine Differenzzahlung der Röm.-Kath. Kirchgemeinde an den Bezirk Einsiedeln von 864 000 Franken ausmacht (= 576 m² zum Preis von 1500 Franken/m²),
- und dem Verkauf von 1376 m² Land ab dem Grundstück Einsiedlerhof (GB 1889) zum Preis von 4000 Franken/m² (= 5 504 000 Franken) an die Investorin/Totalunternehmerin Halter AG, sei zuzustimmen.

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (§ 51 FHG-BG)

Als Rechnungsprüfungskommission haben wir die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Verträge zur Sachvorlage «Bau Verwaltungszentrum Einsiedlerhof» über den Brutto-Verpflichtungs- respektive Baukredit von 18 950 000 Franken im Rahmen unserer Möglichkeiten geprüft.

Für die vertragliche, materielle und finanzielle Umsetzung des Projektes ist der Bezirksrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Amortisationen (Zahlen basierend auf der Sachvorlage des Bezirksrates) des zukünftigen Verwaltungsgebäudes von jährlich voraussichtlich 867 000 Franken für die ersten fünf Jahre sowie 731 000 Franken für die weiteren 20 Jahre nach Bauvollendung belasten die Erfolgsrechnung stark.

Der Spielraum für weitere Investitionen in den kommenden Jahren bei gleichbleibendem Steuerfuss des Bezirks Einsiedeln sehen wir sehr eng, da die Finanzierung des vorliegenden Bauvorhabens aus Fremdmitteln bestritten werden muss. Die Gesamtverschuldung des Bezirks Einsiedeln wird von uns als kritisch beurteilt.

Das Sachgeschäft zuhanden der Bezirksgemeinde ist durch vielseitige Verhandlungen mit der Investorin und Totalunternehmerin Halter AG sowie der Röm.-Kath. Kirchgemeinde Einsiedeln zustande gekommen. Sämtliche Verträge sind voneinander abhängig, so dass das Gesamtprojekt nur zustande kommen kann, wenn die Bezirksbürgerinnen und -bürger die Sachvorlage positiv beantworten.

Gemäss unserer Prüfung entspricht die Sachvorlage den gesetzlichen Bestimmungen.

Wir beantragen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem vorliegenden Sachgeschäft zuzustimmen.

Einsiedeln, 20. August 2021

Rechnungsprüfungskommission des Bezirks Einsiedeln:

Annamarie Kälin, Präsidentin

Jeannine Kälin

Karin Kälin-Tschupp

Thomas Philipp

Martin Thoma