

# Traktandum 9

---

## **Gewährung eines Verpflichtungskredites von Fr. 9'245'500.00 für die Sanierung und den Umbau des bisherigen Alters- und Pflegeheims Hofmatt Arth**

### **A. Bericht**

#### **Ausgangslage**

An der Gemeindevolksabstimmung vom 8. März 2015 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Arth dem Planungskredit von Fr. 320'000.00 für die Planung der Umnutzung des ehemaligen Alters- und Pflegeheims Hofmatt, Arth, mit 2'203 Ja zu 709 Nein zugestimmt.

Für die Umnutzung der Liegenschaft Hofmatt wurden verschiedene Nutzungsabklärungen wie die Platzierung von drei Verwaltungsabteilungen (Finanzen, Gesellschaft, Bildung), Institutionen mit öffentlichen Interessen und externen Betrieben oder der Zusammenführung der gesamten Gemeindeverwaltung und Schulleitung der Gemeindeschulen vorgenommen. Bei all diesen Möglichkeiten ergaben sich Probleme wie Fahrzeugverkehr im direkten Umfeld des Gebäudes oder anschliessend anstehende Umnutzung anderer Gebäude (Rathaus Arth) die nicht befriedigend gelöst werden konnten.

Der Gemeinderat suchte daher nach weiteren Alternativen für die sinnvolle Umnutzung dieser Liegenschaft. Aufgrund der aktualisierten Schulraumplanung wurde der Raumbedarf für einen Kindergarten im Ortsteil Arth angemeldet. Im Weiteren wurde aufgrund der Lage zum benachbarten Alterszentrum Chriesigarte die Platzierung von Alterswohnungen und der Spitex Regio Arth-Goldau in der Liegenschaft Hofmatt thematisiert. Die Machbarkeit wurde in der Folge geprüft. Gemäss der Schulbehörde und der Leitung der Spitex Regio Arth-Goldau wurde die Nutzung für ihre Zwecke als machbar beurteilt. Gemäss dieser Ausgangslage hat der Gemeinderat eine Neubeurteilung vorgenommen. In Abwägung der betrieblichen und baulichen Aspekte wurde die Platzierung der schulischen Betriebe (Erdgeschoss) und von Alterswohnungen (1. bis 3. Obergeschoss) festgelegt.

#### **Projektierungsgrundlagen**

Grundlagen für die Umnutzung des ehemaligen Alters- und Pflegeheims Hofmatt sind:

- Umsetzung der Volksabstimmung vom 8. März 2015
- Das Altersleitbild der Gemeinde Arth
- Der Bezug zum Alterszentrum Chriesigarte
- Die Entwicklung der Schülerzahlen im Schulkreis Arth
- Der Bezug zur Schulanlage Hofmatt/Zwygarten
- Die Nutzung des bestehenden Raumangebotes

Die Lage des Gebäudes zwischen der Schulanlage Hofmatt/Zwygarten und dem Alterszentrum Chriesigarte ist eine optimale Voraussetzung für die Nutzung durch die Schulbetriebe und die Platzierung von Alterswohnungen.

#### **Bedürfnisnachweis für die schulische Infrastruktur**

Warum ein zusätzlicher Kindergarten im Schulkreis Arth? Für den Schulkreis Arth stehen für den Kindergarten und die Primarschule das Alte Schulhaus, das Schulhaus Hofmatt, das Schulhaus Zwyygarten und der Kindergarten am Mühlemoosweg in Oberarth zur Verfügung.

Für die nächsten Jahre ist gemäss Prognose mit folgenden Schülerzahlen und der entsprechenden Anzahl Klassenzüge zu rechnen:

Schuljahr	Anzahl Schüler	maximale Anzahl Klassenzüge
2018/19	388	22
2019/20	401	23
2020/21	407	23
2021/22	420	24

---

Im Schulkreis Arth (inkl. Kindergarten Mühlemoosweg, Oberarth) sind insgesamt 23 Klassenzimmer vorhanden. Ab Schuljahr 2019/20 werden sämtliche Klassenzimmer belegt sein. Ab Schuljahr 2021/22 würde bei maximaler Anzahl Klassenzüge ein Klassenzimmer fehlen. Aufgrund der Entwicklung der Schülerzahlen ist der Schulkreis Arth auf den zusätzlichen Kindergarten angewiesen, der Bedarf ist eindeutig ausgewiesen.

### **Räumlichkeiten für die Tagesbetreuung im Schulkreis Arth**

Seit dem Schuljahr 2009/10 wird in den beiden Schulkreisen Arth und Goldau eine durch die Schule organisierte Mittagsbetreuung angeboten. Mit der Inbetriebnahme des Mehrzweckgebäudes Sonnegg stehen dem Schulkreis Goldau seit August 2017 geeignete Räumlichkeiten für eine Tagesbetreuung zur Verfügung. Im Schulkreis Arth kann wegen der momentan fehlenden Infrastruktur noch keine Tagesbetreuung angeboten werden. Die Nachfrage ist auch im Schulkreis Arth vorhanden. Der Bedarf wurde im Januar 2018 mit einer Elternumfrage ermittelt. Die Auswertung zeigt, dass ein Tagesbetreuungsangebot bereits in der Startphase von über 30 Kindern genutzt würde.

Die Tagesbetreuung entspricht einem klaren Bedürfnis und trägt den heutigen Lebensumständen und den Ansprüchen vieler Eltern und der Arbeitswelt Rechnung. Ein gutes Tagesbetreuungsangebot ist auch ein Faktor für die Standortattraktivität der Gemeinde Arth.

### **Platzierung von Alterswohnungen**

Entsprechend dem Altersleitbild der Gemeinde kann mit diesen 18 Alterswohnungen das breite Angebot an Einrichtungen und Dienstleistungen für betagte Menschen ausgebaut werden. Mit diesem Wohnungsangebot kann dem Wunsche vieler betagter Menschen nach möglichst langem Verbleib im gewohnten Umfeld entgegen gekommen werden. Der altersgerechte Ausbau der Wohnungen kombiniert mit der Möglichkeit, Dienstleistungen von verschiedenen Anbietern wie zum Beispiel der Spitex oder des Alterszentrums Chriesigarte abrufen zu können, schafft die Voraussetzungen für den längeren Verbleib in der eigenen Wohnung. Auch können so die Angehörigen bei intensiveren Betreuungsaufgaben unterstützt und entlastet werden.

Das Umfeld des Gebäudes bietet den Mietern eine grosszügige Freifläche zum Aufenthalt im Freien. Die in nächster Nähe gelegene Landwirtschaftszone mit ihren schönen Fusswegen und das mit einem kurzen Spaziergang erreichbare Seeufer ermöglichen entsprechende grössere und kleinere Ausflüge. Nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls zu Fuss erreichbar. In wenigen Gehminuten (ca. 150 m Distanz) ist die beidseitige Bushaltestelle «Arth Dorf» und somit die Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet. Mit der nahe gelegenen Katholischen Kirche und der Evang.-ref. Kirche in Oberarth sind auch die spirituellen Einrichtungen gut erreichbar.

### **Projekt- und Baubeschrieb des Architekten**

Der im Erdgeschoss platzierte Kindergarten mit einer Fläche von 165 m<sup>2</sup> bietet Platz für eine Klasse mit 24 Kindern. Er ist unterteilt in Haupt- und Nebenraum, Garderoben, Korridor und Materialraum. Durch die Anordnung des Hauptraumes in der südlichen Gebäudeecke fällt den ganzen Tag über zweiseitig natürliches Licht ein. Der vorgesehene Linoleumbodenbelag und die schalldämmende Akustikdecke sorgen für ein angenehmes Raumgefühl. Im Aussenbereich sind ein Spielplatz, Sandkasten, Hochbeete und grosszügige Freiflächen vorgesehen. Für Tagesbetreuung/Mittagstisch ist auf der nordwestlichen Seite ein Raum von 60 m<sup>2</sup> Fläche angeordnet. Die nebenan platzierte Küche ist zweckmässig eingerichtet.

In den drei Obergeschossen sind die 18 Alterswohnungen platziert. Grosszügige Sanitärbereiche, schwellenlose Übergänge und helle Räume ermöglichen ein zeitgemässes und barrierefreies Wohnen. Die Etagen sind jeweils in zueinander gespiegelte Hälften unterteilt. Jede Geschosshälfte beinhaltet zwei 2.5 Zimmer- und eine 1.5 Zimmer-Wohnung und wird mit einem Aufzug und einem Treppenhaus erschlossen. Die Einheiten verfügen über offene und grosszügig gestaltete Wohnräume mit je einer Küchenzeile und einer Garderobe im Entrée. In den Nasszellen werden den Richtlinien entsprechend überbreite Duschen und unterfahrbare Waschtische angeordnet. Dies gewährleistet die Rollstuhlgängigkeit dieser Zonen. Drei Wohneinheiten einer Geschosshälfte teilen sich jeweils eine gemeinsame Waschküche und eine Loggia. Im Dachgeschoss sind Abstell-, Lager- und Technikräume angeordnet, darunter vier grosszügige Abstellräume für Vereine.

---

Das äussere Erscheinungsbild des viergeschossigen Baus wird anhand von historischen Aufnahmen instand gestellt. Der Haupteingang wird an seinen ursprünglichen Standort an die repräsentative Südwestfassade versetzt. Die Eingangshalle führt zum Kindergarten, zur Tagesbetreuung und zu den Aufzügen, welche die oberen Wohngeschosse erschliessen.

Die bestehende Tragstruktur des Gebäudes bleibt erhalten. Es sind hier nur wenige Anpassungsarbeiten notwendig. Neue raumbildende Bauteile werden nichttragend ausgeführt und somit bleiben allfällige Anpassungen in der Zukunft möglich. Sämtliche haustechnische Anlagen werden ersetzt. Die Wärmeerzeugung erfolgt über den bestehenden Fernwärmeanschluss. Durch den Ersatz der Fenster und das Ausdämmen des Dachgeschossbodens wird die Gebäudehülle energetisch verbessert. Mit diesen Massnahmen wird das historische Bauwerk auf den heutigen Stand der Technik gebracht.

### **Kennwerte des Umnutzungsprojektes**

Gesamtkubatur nach SIA	m <sup>3</sup>	12'200
Geschossfläche nach SIA	m <sup>2</sup>	3'360
Kosten pro m <sup>3</sup>	Fr.	590.00
Gesamte Aussenfläche	m <sup>2</sup>	3'700
Kosten pro m <sup>2</sup> Aussenfläche	Fr.	92.00

### **Kostenschätzung nach Baukostenplan (BKP) Stand 20. März 2018, inkl. MWST**

1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	232'000.00
2 Gebäude	Fr.	7'176'000.00
3 Betriebseinrichtungen	Fr.	195'000.00
4 Umgebung	Fr.	340'000.00
5 Baunebenkosten (inkl. Reserven für Unvorhergesehenes 10% der Gesamtbaukosten)	Fr.	1'177'500.00
9 Ausstattung	Fr.	125'000.00

**Kosten total, inkl. MWST** **Fr. 9'245'500.00**

Die Anlagekosten erhöhen sich allenfalls um die teuerungsbedingten Mehrkosten.

### **Finanzierung und Folgekosten**

Die Anlagekosten sind in der Investitionsrechnung 2018 und im Finanzplan 2019–2020 der Gemeinde Arth aufgeführt. Die Investition ist ohne Steuererhöhung finanzierbar. Der Verpflichtungskredit ist zu den bestmöglichen Konditionen auf dem Darlehensweg zu beschaffen. Die jährlichen Abschreibungen und die Verzinsung erfolgen nach den einschlägigen Bestimmungen des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Bezirke und Gemeinden vom 27. Januar 1994 und den entsprechenden Ausführungsbestimmungen. Sie werden jeweils im Voranschlag und in der Rechnung ausgewiesen.

Nachdem der Kantonsbeitrag erst nach Vorlage der Schlussabrechnung ausbezahlt wird, muss der Verpflichtungskredit über die vollen Anlagekosten beantragt werden. Im Rahmen der Schlussabrechnung wird der Gemeinderat im Detail über die Subventionierung Bericht erstatten.

### **Mieterträge**

Die jährlichen Abschreibungen und Unterhaltskosten für die Alterswohnungen sind durch die Mieterträge gedeckt, womit von einer wirtschaftlich ausgeglichenen Situation ausgegangen werden kann.

### **Kantonsbeiträge**

Bei Vorliegen des Detailprojektes wird der Gemeinderat das ordentliche Subventionsgesuch (Regierungsrat/ Erziehungsdepartement/Denkmalpflege) einreichen.



Alterswohnungen

Kindergarten



Mittagstisch

Umgebung, Pläne und  
Visualisierungen:  
marty architektur ag, Schwyz

---

## Terminplanung

Bei Annahme des Sachgeschäfts werden die Detailprojektierung, das Baubewilligungsverfahren, die Submissionen und die Arbeitsvergaben in Angriff genommen. Ohne allfällige Einsprachen oder Beschwerden kann mit dem Baubeginn im Januar 2019 gerechnet werden. Bei reibungslosem baulichem und technischem Bauablauf kann mit der Bezugsbereitschaft im September 2019 gerechnet werden.

## Zusammenfassung und Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates

Die Liegenschaft Hofmatt ist ein denkmalgeschütztes Objekt, welches das Ortsbild von Arth markant mitprägt. Dieses 1875 als Armen-, Waisen- und Krankenhaus erbaute Gebäude liegt an zentraler und trotzdem sehr ruhiger Lage. Der auf der Südwestseite gelegene Park und die grosse Hofmatt-Wiese tragen zur hohen Qualität dieser Baute bei. Durch die Kombination von schulischem Betrieb und Alterswohnungen ergibt sich eine Begegnungsmöglichkeit zwischen den Generationen, die eine Bereicherung des Alltags für beide Seiten darstellt.

Der von der Schulbehörde ausgewiesene Raumbedarf für einen Kindergarten und die weiteren Angebote wie Mittagstisch und Tagesstrukturen können im Erdgeschoss vollumfänglich abgedeckt werden. Dank der grosszügigen Umgebungsflächen ist die Erstellung der nötigen Aussenanlagen problemlos machbar.

Mit der Erstellung der Alterswohnungen wird der im Altersleitbild formulierten Zielsetzung entsprochen. Die Nähe zum Alterszentrum Chriesigarte stellt hierbei eine ganz besondere Qualität dieses Wohnungsangebotes dar. Die Möglichkeit, Dienstleistungen in der eigenen Wohnung zu beziehen, aber auch von Infrastruktureinrichtungen im Alterszentrum zu profitieren, sind wichtige Aspekte für unsere Senioren.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der geplanten Umnutzung des ehemaligen Alters- und Pflegeheims Hofmatt eine sinnvolle und zweckmässige Weiterverwendung dieser Liegenschaft erfolgt. Dieses «Generationenhaus» mit optisch wieder ansprechender Gebäudehülle bedeutet einen massgeblichen Mehrwert für die Gemeinde. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger werden daher ersucht, dem gemeinderätlichen Antrag positiv gegenüber zu stehen.

## B. Antrag des Gemeinderates

1. Es sei der vorgestellten Umnutzung des ehemaligen Alters- und Pflegeheims Hofmatt, Arth, zuzustimmen und der hierfür erforderliche Verpflichtungskredit von Fr. 9'245'500.00, zuzüglich allfälliger Teuerung, zu bewilligen.
2. Die erforderlichen Geldmittel seien auf dem Darlehensweg zu beschaffen und gemäss dem Finanzhaushaltsgesetz für die Bezirke und Gemeinden (FHG-BG) vom 27. Januar 1994 zu Lasten der laufenden Rechnung zu verzinsen und zu amortisieren.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt

## C. Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission der Gemeinde Arth über die Gewährung eines Verpflichtungskredits von Fr. 9'245'500.00 für die Sanierung und den Umbau des bisherigen Alters- und Pflegeheims Hofmatt Arth

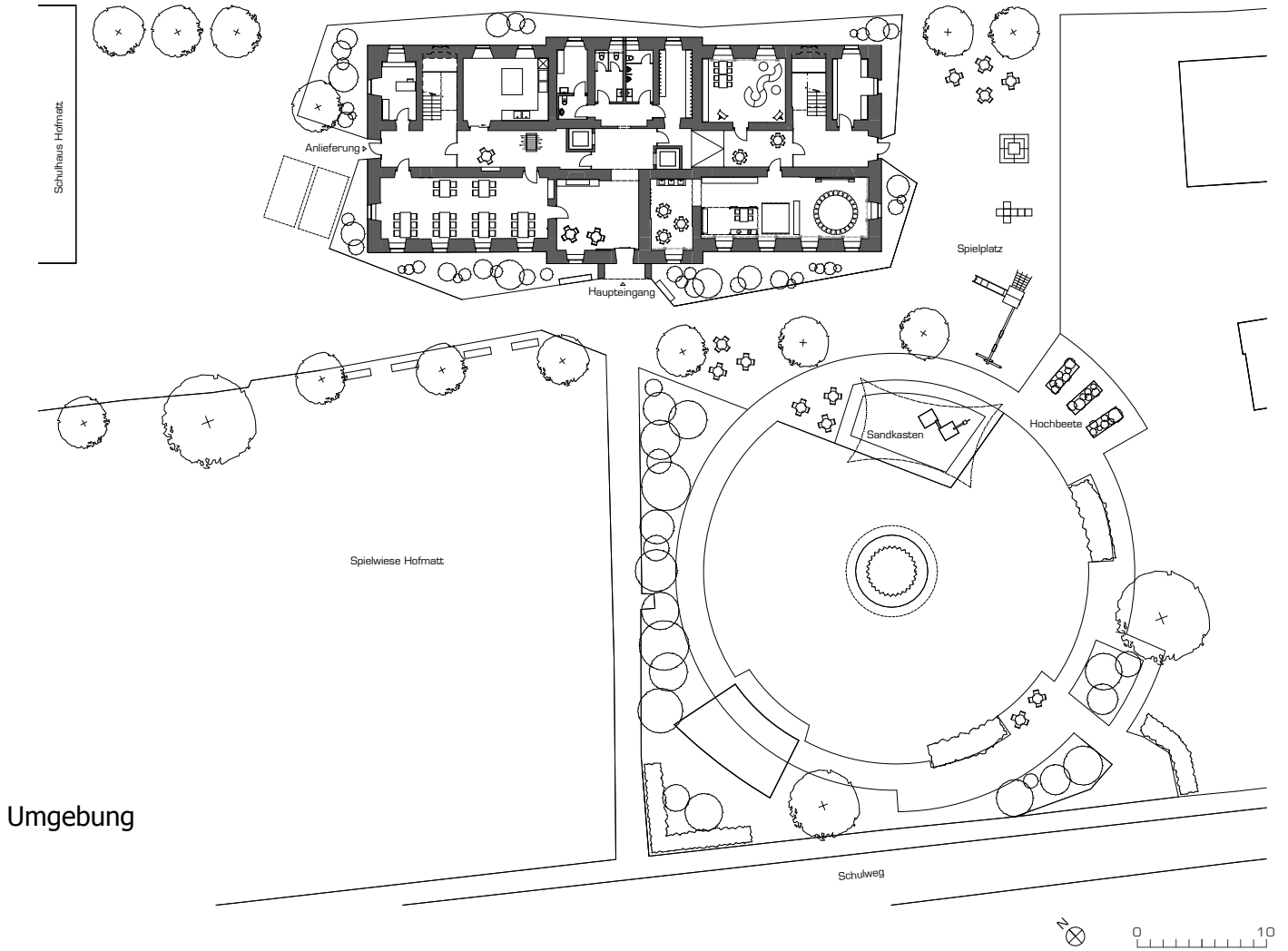
Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage über die Gewährung eines Verpflichtungskredits von Fr. 9'245'500.00 für die Sanierung und den Umbau des bisherigen Alters- und Pflegeheims Hofmatt Arth auf formelle, rechtliche und materielle Richtigkeit geprüft.

Wir beantragen der Gemeindeversammlung zuhanden des Soveräns dem gemeinderätlichen Antrag zuzustimmen.

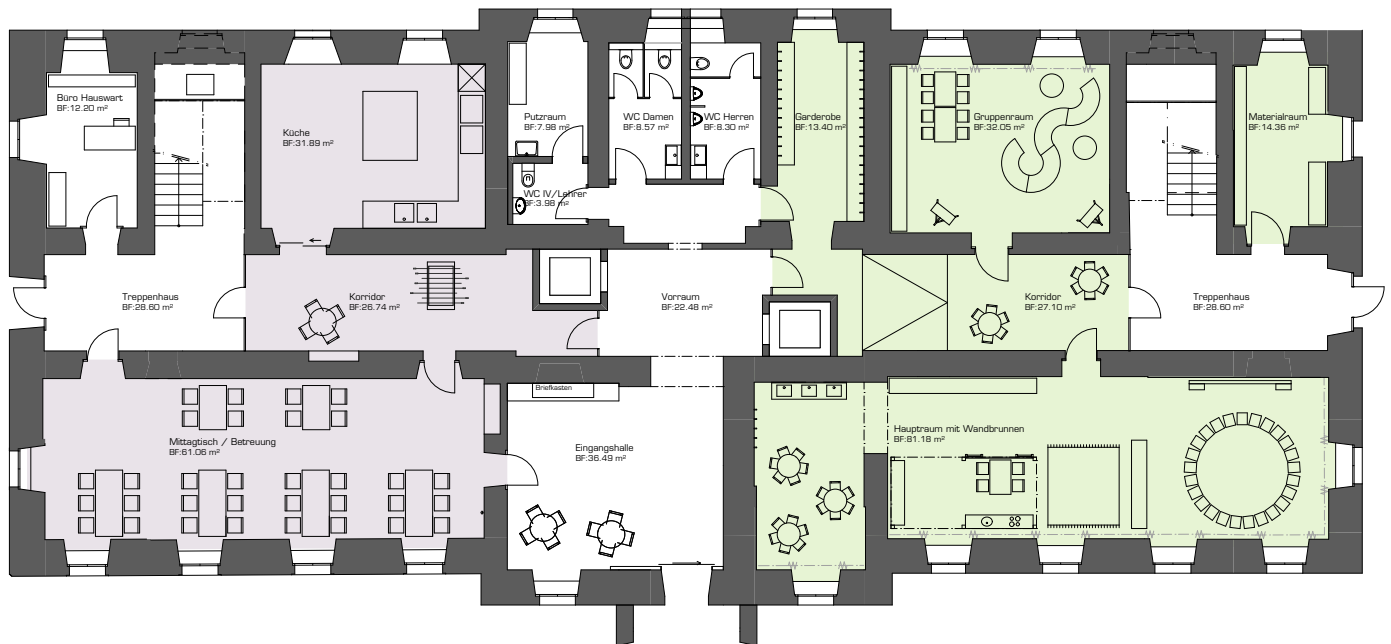
Arth, 21. März 2018

## RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Urban Baumann, Präsident  
Tamara Bisang  
Werner Hardegger  
Andreas Jost  
Peter Krattenmacher



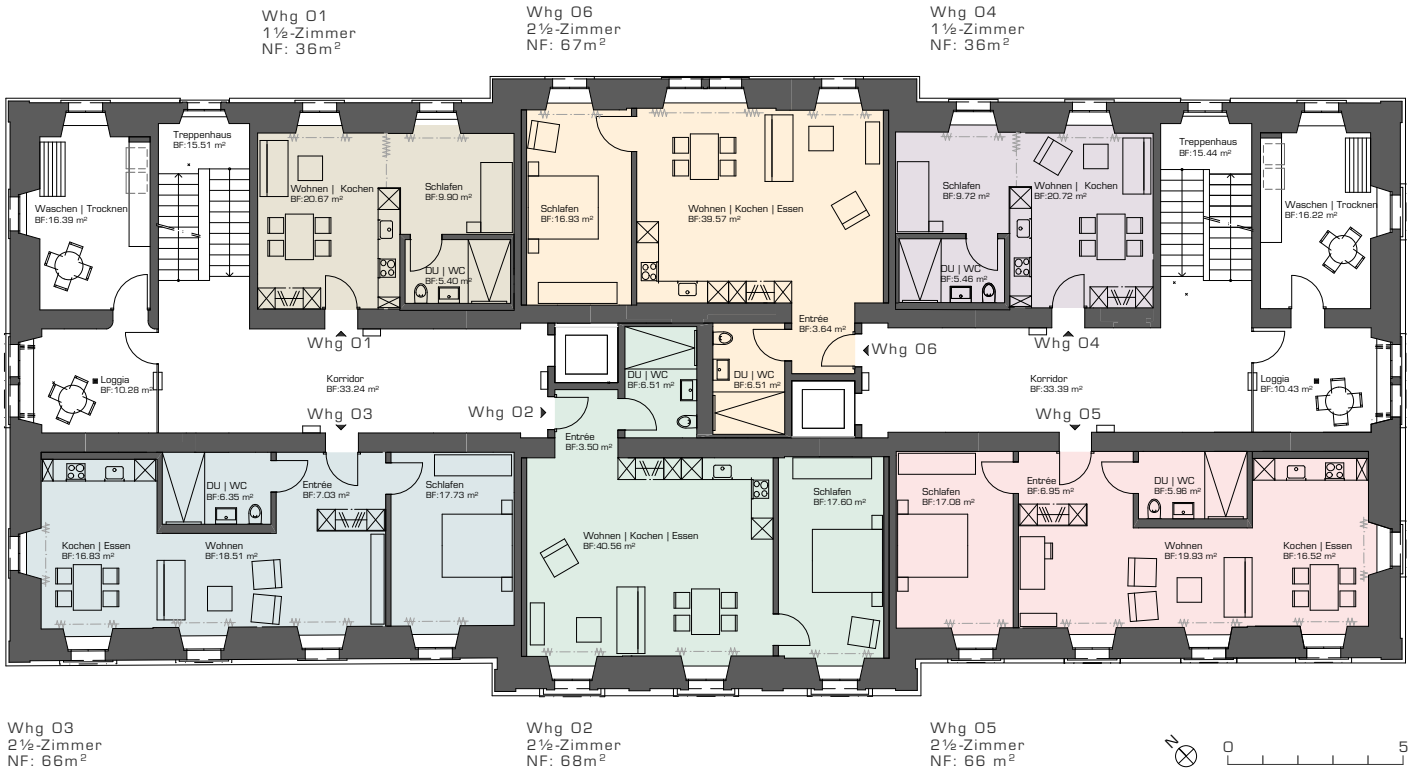
Umgebung



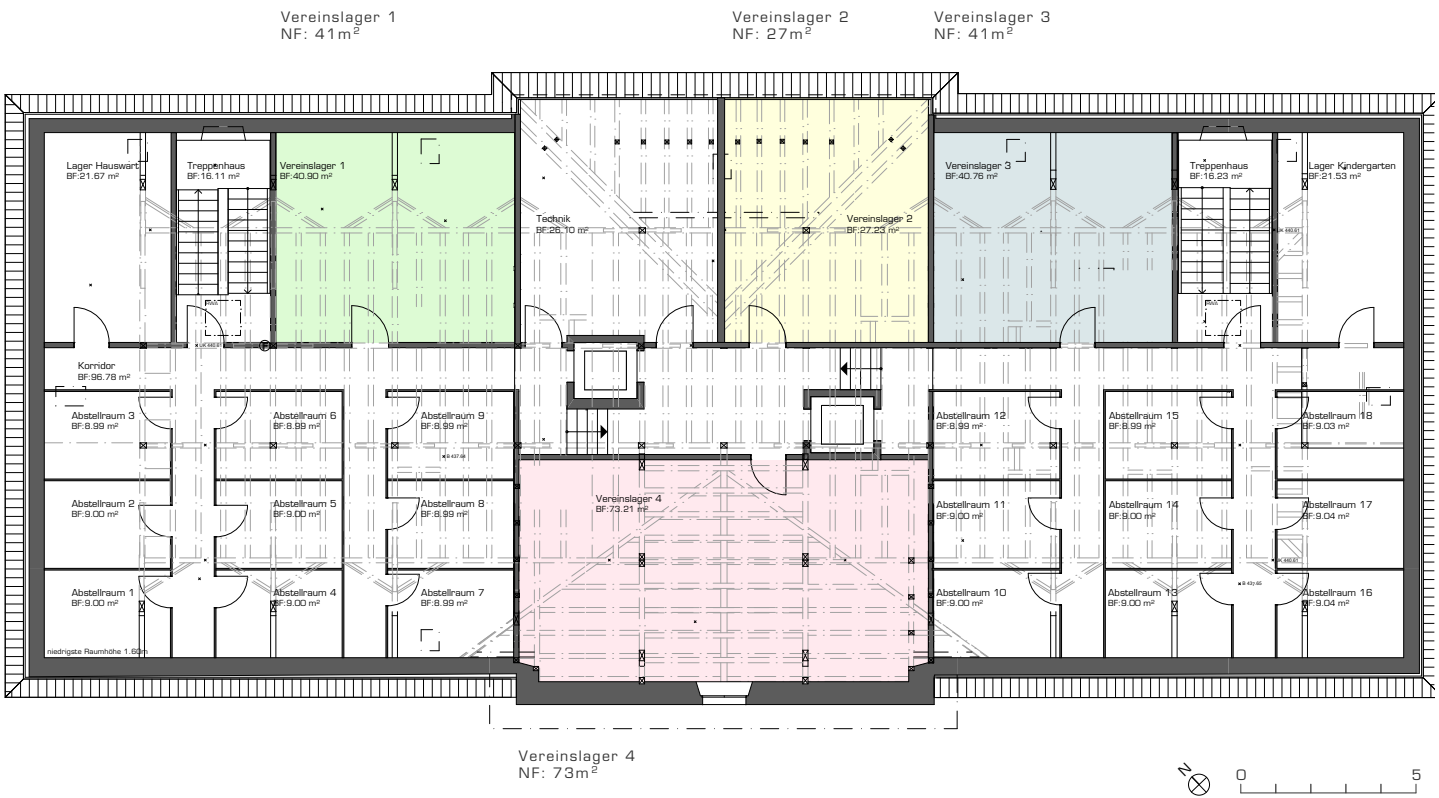
Mittagstisch / Betreuung  
NF: 120m<sup>2</sup>

Kindergarten  
NF: 165 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss



1.-3. Obergeschoss



Dachgeschoss