



# Bericht des Regierungsrats über den Neubau Logistikzentrum Kägiswil

4. April 2017

Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Kantonsräte

Wir unterbreiten Ihnen den 2. Bericht und den Entwurf zu einem Kantonsratsbeschluss über einen Objektkredit für den Neubau des Logistikzentrums in Kägiswil mit dem Antrag auf Eintreten.

Im Namen des Regierungsrats  
*Landammann: Franz Enderli*  
*Landschreiber: Dr. Stefan Hossli*

<b>I.</b>	<b>Grundlagen und Projektverlauf .....</b>	<b>5</b>
1.	<b>Grundlagen .....</b>	<b>5</b>
1.1	Ablösung Mietverhältnis Zivilschutz notwendig .....	5
1.2	Entscheid für eigenes Logistikzentrum in Kägiswil .....	5
2.	<b>Projektverlauf inkl. Umzonung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Festlegen Projektumfang .....	6
2.2	Wettbewerb „Architekturleistungen mit Konzeptvorschlag“ und Vergabe Architekturleistungen .....	6
2.3	Weiterbearbeitung zum Vorprojekt und Bauprojekt .....	6
2.4	Erste Objektkreditvorlage vom Kantonsrat abtraktandiert .....	7
2.5	Überarbeitung und zusätzliche Abklärungen .....	7
2.6	Umzonung in die öffentliche Zone und Erschliessung .....	8
2.7	Objektkreditvorlage .....	8
3.	<b>Projektorganisation, Projekthandbuch .....</b>	<b>9</b>
4.	<b>Termine .....</b>	<b>9</b>
5.	<b>Kantonale Baute aus Holz .....</b>	<b>10</b>
<b>II.</b>	<b>Bauprojekt und Kostenvoranschlag Baukosten .....</b>	<b>11</b>
6.	<b>Allgemeiner Projektbescrieb (vgl. auch Beilage 2: Pläne) .....</b>	<b>11</b>
6.1	Vorbemerkungen .....	11
6.2	Situation/Umgebung (vgl. Abbildung 2) .....	11
6.3	Neubau Logistikzentrum .....	12
6.4	Bestehende Holztrocknungshalle .....	12
6.5	Neubau Holzunterstand für Fahrzeuge und Material .....	12
6.6	Abbruch bestehende Holzbaracke als Eigenleistung .....	12
6.7	Erschliessung .....	13
7.	<b>Technischer Projektbescrieb .....</b>	<b>13</b>
7.1	Tragstruktur und Erdbebensicherheit .....	13
7.2	Geologie .....	13
7.3	Hochwasserschutz .....	13
7.4	Brandschutz .....	14
7.5	Behindertengerechtes Bauen .....	14
7.6	Haustechnik, Energie, Ökologie .....	14
8.	<b>Gestaltung/Materialisierung .....</b>	<b>15</b>
8.1	Neubau .....	15
9.	<b>Baukosten .....</b>	<b>16</b>
9.1	Kostenvoranschlag (vgl. Abbildung 3) .....	16
9.2	Kennwerte .....	18
<b>III.</b>	<b>Baukredit, Wirtschaftlichkeit, Finanzierung und Finanzreferendum .....</b>	<b>19</b>
10.	<b>Grundlagen .....</b>	<b>19</b>
11.	<b>Baukredit .....</b>	<b>19</b>
12.	<b>Wirtschaftlichkeit .....</b>	<b>20</b>
13.	<b>Finanzierung .....</b>	<b>20</b>
14.	<b>Finanzreferendum .....</b>	<b>21</b>

## Zusammenfassung

### **Ausgangslage**

Mit Beschluss vom 3. März 2015 hat der Regierungsrat Bericht und Antrag für einen Objektkredit zum Bau des neuen Logistikzentrums zuhanden des Kantonsrats verabschiedet.

Am 26. März 2015 hat die kantonsrätliche Kommission dem Kantonsrat beantragt, dieses Kreditgeschäft erst zu behandeln, wenn die Umzonung der Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen, in die öffentliche Zone rechtskräftig erfolgt ist. Zudem sollen Aufstockungsmöglichkeiten sowie die bauliche Erweiterbarkeit des heute vorliegenden Projekts geklärt werden. Mit Beschluss vom 23. April 2015 ist der Kantonsrat dem Antrag der kantonsrätlichen Kommission gefolgt und hat das Geschäft abtraktandiert.

In der Folge hat der Regierungsrat das Bau- und Raumentwicklungsdepartement mit der Vornahme der vom Kantonsrat verlangten Abklärungen inkl. Kostenschätzung beauftragt. Parallel dazu wurde das Umzonungsverfahren vorangetrieben. Im Rahmen des Umzonungsverfahrens und der Prüfung von Aufstockungsmöglichkeiten kristallisierte sich heraus, dass die Einwohnergemeinde Sarnen als zwingende Voraussetzung für eine Umzonung in die öffentliche Zone, ein Projekt mit einem dreigeschossigen Kopfbau (d.h. einen gegenüber der ursprünglichen Kantonsratsvorlage um ein Geschoss aufgestockten Kopfbau) verlangt. Die Prüfung verschiedener Möglichkeiten hat schliesslich ergeben, dass dort das Lager des Museums Platz finden soll, welches sich heute in zugemieteten Räumlichkeiten befindet, welcher dem Kanton nur noch befristet zur Verfügung stehen werden.

Mit Beschluss vom 15. November 2016 hat die Einwohnergemeindeversammlung Sarnen die Umzonung der Parz. Nr. 4352, GB Sarnen, in die öffentliche Zone beschlossen. Mit Beschluss vom 21. März 2017 hat der Regierungsrat die Umzonung genehmigt. Die Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen, ist somit rechtskräftig der öffentlichen Zone zugeteilt. Aufstockungsmöglichkeiten und die bauliche Erweiterbarkeit des vorliegenden Projekts sind geklärt worden.

Entsprechend unterbreitet der Regierungsrat dem Kantonsrat vorliegend den ergänzten Bericht und Antrag für einen Objektkredit Logistikzentrum in Höhe von total 2,55 Millionen Franken. Darin enthalten sind auch die Kosten für die Spezialnutzung des dritten Stocks des Kopfbaus als Museumslager in Höhe von Fr. 350 000.–, total 2,55 Millionen Franken.

### **Eigene Räumlichkeiten für den Zivilschutz, Raum für Museumslager**

Bislang werden die Räume für den Zivilschutz zugemietet. Nach einem Eigentümerwechsel im Jahr 2013 hat sich gezeigt, dass die zugemieteten Räumlichkeiten nicht mehr langfristig zur Verfügung stehen werden. Weil die Räumlichkeiten für den Zivilschutz langfristig benötigt werden, macht es auch wirtschaftlich für den Kanton Sinn den Zivilschutz in kantonseigenen Liegenschaften unterzubringen. Vor diesem Hintergrund sind die Arbeiten für ein kantonseigenes Logistikzentrum an die Hand genommen worden.

Als Standort für einen Neubau kristallisierte sich Parz. Nr. 4352, GB Sarnen, heraus. Mit Beschluss vom 12. September 2013 (Nr. 34.13.04) hat der Kantonsrat den nötigen Kredit für den Erwerb der bestehenden Gebäude gesprochen und dem Baurecht auf Parz. Nr. 4352, GB Sarnen, zugestimmt. Der jährliche Baurechtszins beläuft sich auf Fr. 58 772.–.

Mit Beschluss vom 19. Januar 2016 hat der Regierungsrat einem reduzierten Neubauprojekt mit einem Kostendach 4,5 Millionen Franken zugestimmt. Der Neubau des Logistikzentrums sowie der Abbruch der bestehenden Holzbaracke auf Parz. Nr. 4352, GB Sarnen, erfordern Gesamtinvestitionen von 4,5 Millionen Franken. 2,0 Millionen Franken werden aus dem Zivilschutzfonds entnommen und Fr. 300 000.– sind für den Kauf der Gebäude gemäss Kantonsratsbeschluss

vom 12. September 2013 (Nr. 34.13.04) bereits bezahlt worden. Zusätzlich erforderlich sind 2,2 Millionen Franken.

*Das Museumslager, welches sich heute in zugemieteten Räumlichkeiten befindet, welche dem Kanton nur noch befristet zur Verfügung stehen werden, wird im neu hinzukommenden dritten Stock des Kopfbau untergebracht. Der Kopfbau bietet Raum für den aktuellen Lagerbestand des Museums, allerdings nur mit einer Compactusanlage. Die Kosten für die Spezialnutzung als Museumslager (insbesondere eine Hebeeinrichtung, Compactusanlage, Bilderlageranlage, ergänzende Installationen im Lüftungsbereich und statische Verstärkung im Holzbau) belaufen sich auf Fr. 350 000.–.*

*Mit dem vorliegenden Bericht wird ein Verpflichtungskredit (Objektkredit) in Höhe von 2,55 Millionen Franken beantragt.*

## I. Grundlagen und Projektverlauf

### 1. Grundlagen

#### 1.1 Ablösung Mietverhältnis Zivilschutz notwendig

Dem Zivilschutz stehen heute gemietete Räumlichkeiten auf Parzelle Nr. 456, GB Sarnen, zur Verfügung. Bis zum 30. Juni 2013 hat diese Parzelle in Kägiswil der Schweizerischen Eidgenossenschaft gehört. Per 1. Juli 2013 hat die Eidgenossenschaft die Parzelle Nr. 456, GB Sarnen, samt den darauf stehenden Gebäuden an die Albert Bauprodukte GmbH, Kägiswil, verkauft. Dazumal ist bereits bekannt gewesen, dass die Albert Bauprodukte GmbH die heute dem Zivilschutz vermieteten Gebäude auf Parzelle Nr. 456, GB Sarnen, mittelfristig anderweitig nutzen möchte, d.h. eine Fortführung des Mietverhältnisses nur beschränkt möglich sein wird.

Nachdem die Realisierung des Projekts „Neubau Logistikzentrum“ zur Unterbringung des Zivilschutzes Zeit braucht, hat der Kanton mit der Albert Bauprodukte GmbH über eine Verlängerung des Mietvertrags verhandelt. Ziel der Vertragsverhandlungen ist gewesen, dass der Kanton bis zum Vorliegen einer neuen Lösung weiter die bislang gemieteten Räumlichkeiten auf Parzelle Nr. 456, GB Sarnen, für den Zivilschutz nutzen kann. Mit der Albert Immobilien GmbH konnte in der Folge zuerst ein bis 1. Juli 2017 befristeter Mietvertrag vereinbart werden. Dieser wurde per 31. August 2015 durch einen Mietvertrag mit gegenseitiger Kündigungsfrist von 18 Monaten auf jedes Monatsende, ausgenommen Dezember und erstmals per Ende 2017, ersetzt.

#### 1.2 Entscheid für eigenes Logistikzentrum in Kägiswil

Der Kanton verfolgt das Ziel, Gebäude, welche der Erfüllung von dauerhaften Kantonsaufgaben dienen, im Eigentum des Kantons zu halten. Diese Lösung ist wirtschaftlich, weil langfristige Mietverhältnisse den Kanton teurer zu stehen kommen als Eigentum. Hinzu kommt, dass eigene Liegenschaften werterhaltend auf die konkreten Bedürfnisse zur Aufgabenerfüllung ausgerichtet werden können. Die Aufgaben, welche der Kanton im Bereich Zivilschutz wahrzunehmen hat, sind langfristig und stetig. Deshalb ist es angezeigt, den Zivilschutz in eigenen Räumlichkeiten unterzubringen.

Für die Erfüllung der Zivilschutzaufgaben bedarf es sodann einer entsprechenden Gebäudeinfrastruktur. Die dem Zivilschutz heute zur Verfügung stehenden Gebäuden sind vorwiegend zugemietet. Sie erfüllen das Notwendige, könnten aber besser auf die Bedürfnisse des Zivilschutzes ausgerichtet sein. Vor diesem Hintergrund ist bereits im Jahr 2008 ein Raumprogramm erarbeitet worden, welches die Bedürfnisse an ein zeitgemässes, eigenes Zivilschutzlogistikzentrum für den Kanton Obwalden aufzeigt. Eine neue Mietlösung an einem anderen Ort kommt sodann nicht in Frage, weil mittelfristig keine geeigneten Räumlichkeiten zur Verfügung stehen.

Als Standort für einen Neubau Logistikzentrum hat sich Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen, herauskristallisiert, die im Eigentum der Schweizerischen Eidgenossenschaft steht und deren Nutzung durch die Armasuisse aufgegeben wurde. Das für die Übernahme von militärischen Liegenschaften zuständige Volkswirtschaftsdepartement hat mit der Armasuisse die Erstellung eines Baurechts zu Gunsten des Kantons und die Übernahme der sich auf der Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen, in Kägiswil befindlichen Gebäude durch den Kanton ausgehandelt, damit dort das Logistikzentrum Zivilschutz erstellt und die sich unter Schutz befindliche alte Holztrocknungshalle dem Kanton unterstellt wird.

Mit Beschluss vom 12. September 2013 (Nr. 34.13.04) hat der Kantonsrat für das Baurecht während längstens 50 Jahren auf der Parzelle Nr. 4352, Grundbuch Sarnen, einen Verpflichtungskredit von jährlich höchstens Fr. 59 000.– bewilligt. Für den Erwerb der auf dem Grund-

stück liegenden Gebäude hat der Kantonsrat einen Verpflichtungskredit von pauschal Fr. 300 000.– bewilligt.

## **2. Projektverlauf inkl. Umzonung**

### **2.1 Festlegen Projektumfang**

Mit Beschluss vom 27. Mai 2013 hat der Regierungsrat das Bau- und Raumentwicklungsdepartement beauftragt, mit den Nutzern eine Kostenschätzung aus dem Jahr 2008 zu überarbeiten. Hierfür wurde das Büro für Bauökonomie, Luzern, beigezogen.

Mit Beschluss vom 23. September 2013 hat der Regierungsrat dem Bau- und Raumentwicklungsdepartement den Auftrag erteilt, für das Logistikzentrum ein Projekt mit einem Kostendach von total 4,2 Millionen Franken vorzulegen. Die mit erwähntem Beschluss dem Regierungsrat unterbreitete Flächenstudie samt Grobkostenschätzung, gestützt auf die Bedürfnisabklärungen mit den Nutzern, kam auf eine Kostenschätzung von 5,6 Millionen Franken, was der Regierungsrat als zu teuer befunden hat. In der Folge haben die Nutzer zusammen mit dem Büro für Bauökonomie und dem Bau- und Raumentwicklungsdepartement ein optimiertes Projekt gemäss den finanziellen Vorgaben des Regierungsrats erarbeitet.

Mit Beschluss vom 1. April 2014 hat der Regierungsrat vom optimierten Neubauprojekt, inkl. Raumprogramm und Kostenschätzung, Kenntnis genommen. Gleichzeitig hat er das Bau- und Raumentwicklungsdepartement beauftragt, die Planerausschreibung (vorbereiten Wettbewerb samt Konzeptvorschlag) für das Neubauprojekt durchzuführen.

### **2.2 Wettbewerb „Architekturleistungen mit Konzeptvorschlag“ und Vergabe Architekturleistungen**

Die Ausschreibung des Wettbewerbs „Architekturleistungen mit Konzeptvorschlag“ ist vom Büro für Bauökonomie, Luzern, vorbereitet worden. Grundlage bildet das vom Büro für Bauökonomie zusammen mit dem Sicherheits- und Justizdepartement erarbeitete Raumprogramm. Der mit der Ausschreibung geforderte Konzeptvorschlag beinhaltet insbesondere Planskizzen mit Aussagen zu den betrieblichen Abläufen und zur räumlichen Eingliederung. Das Unternehmen Burch und Partner Architekten AG, Sarnen, hat das wirtschaftlich günstigste Angebot eingereicht und konnte das Auswahlgremium mit seinem Konzeptvorschlag überzeugen.

Mit Beschluss vom 23. September 2014 hat der Regierungsrat die Architekturleistungen für den Neubau Logistikzentrum Kägiswil an das Unternehmen Burch und Partner Architekten AG, Sarnen, vergeben. Verantwortlich ist Architekt Pascal Häller. Die Vergabe der Teilleistungen Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag, Ausführungsplanung, Ausführung und Inbetriebnahme stehen unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Projekts und der Sprechung des Objektkredits durch den Kantonsrat. Diese sind Gegenstand des vorliegenden Berichts an den Kantonsrat.

### **2.3 Weiterbearbeitung zum Vorprojekt und Bauprojekt**

Der Konzeptvorschlag ist im Oktober und November 2014 in ein Vorprojekt überführt worden. Dabei sind vom Architekturbüro Burch und Partner Architekten AG, Sarnen, betriebliche und architektonische Aspekte geprüft, optimiert und Änderungen sowie Ergänzungen ins Bauprojekt integriert worden. Die Anliegen und Wünsche der Nutzer sind – soweit kostenmässig vertretbar – ins Bauprojekt eingeflossen. Dies ist von der Dienststelle Zivilschutz gegenüber dem Nutzeroausschuss bestätigt worden. Das Vorprojekt, Stand 2014, sieht einen zweigeschossigen Kopfbau und eine Halle vor.

#### 2.4 Erste Objektkreditvorlage vom Kantonsrat abtraktandiert

Mit Beschluss vom 3. März 2015 hat der Regierungsrat Bericht und Antrag für den Baukredit (Objektkredit) Logistikzentrum zuhanden des Kantonsrats verabschiedet. Am 26. März 2015 hat die kantonsrätliche Kommission dem Kantonsrat beantragt, dieses Kreditgeschäft erst zu behandeln, wenn die Umzonung der Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen, in die öffentliche Zone rechtskräftig erfolgt ist. Zudem sollen Aufstockungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten des heute vorliegenden Projekts geklärt werden. Mit Beschluss vom 23. April 2015 ist der Kantonsrat dem Antrag der kantonsrätlichen Kommission gefolgt und hat das Geschäft abtraktandiert.

Gestützt auf den Entscheid des Kantonsrats hat der Regierungsrat das Bau- und Raumentwicklungsdepartement in Verbindung mit dem Justiz- und Sicherheitsdepartement mit der Vornahme der vom Kantonsrat verlangten zusätzlichen Abklärungen, inkl. Kostenschätzungen, betraut und es beauftragt, ihm einen Zwischenbericht zu unterbreiten.

#### 2.5 Überarbeitung und zusätzliche Abklärungen

Mit Beschluss vom 19. Januar 2016 hat das Bau- und Raumentwicklungsdepartement in Verbindung mit dem Sicherheits- und Justizdepartement dem Regierungsrat den in Auftrag gegebenen Zwischenbericht vorgelegt. Gleichzeitig hat es den Regierungsrat über zwischenzeitlich durch die Baubewilligungsbehörde erlassene, neue Rahmenbedingungen orientiert.

##### *Aufstockungs- und Erweiterungsmöglichkeiten:*

Eine nachträgliche Aufstockung über der Halle zu einem späteren Zeitpunkt ist bautechnisch möglich. Da das Logistikzentrum in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen steht, ist die zulässige Nutzung jedoch eingeschränkt (keine private Nutzung).

Von Mitte März 2015 bis Anfang Oktober 2015 haben Abklärungen und Verhandlungen mit dem Unihockeyclub Ad Astra Sarnen betreffend den Aufbau einer Trainingshalle über der Halle stattgefunden. Anfang Oktober 2015 hat der Unihockeyclub Ad Astra dem Kanton indessen mitgeteilt, dass er anderweitig einen Platz für eine Trainingshalle gefunden hat.

##### *Kopfbau dreigeschossig, Lager für Museum vorgesehen:*

Mit Beschluss vom 31. August 2015 hat der Einwohnergemeinderat Sarnen die Umzonung der Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen, in die öffentliche Zone, davon abhängig gemacht, dass der beheizte Kopfbau des Logistikzentrums dreigeschossig und mit einer Mindesthöhe von 9,0 m erstellt wird. Entsprechend musste das Bauprojekt angepasst und der ursprünglich zweigeschossige geplante Kopfbau auf drei Geschosse aufgestockt werden. Auch hier gilt aufgrund der öffentlichen Zone, dass eine private Nutzung der Flächen nicht möglich ist.

Anlässlich der Mieterversammlung des Gewerbezentrum Sarnen (Zeughaus 99) vom 17. November 2015 wurde das Bau- und Raumentwicklungsdepartement, Abteilung Hochbau und Energie, informiert, dass die befristeten Mietverträge am 31. Dezember 2019 voraussichtlich auslaufen und nicht verlängert werden. Das bedeutet, dass für das Lager des Historischen Museums eine neue Lösung ab dem 1. Januar 2020 gesucht werden muss. Hierfür kommt das dritte Geschoss des Kopfbaus in Frage. Nachdem die Lagerräume ebenfalls langfristig gebraucht werden, macht es Sinn, diese in kantonseigenen Räumlichkeiten unterzubringen. Im neuen dritten Stock des Kopfbaus des neuen Logistikzentrums kann der heutige Bestand der Kulturgüter, welche heute in zugemieteten Räumlichkeiten im Gewerbezentrum Sarnen eingelagert sind, untergebracht werden. Allerdings ist dazu eine Compactusanlage notwendig, weil die Raumfläche am neuen Standort kleiner ist als am aktuellen Standort. Zudem ist es notwendig, dass das Museumsdepot auch einen Raum im 1. OG (20 m<sup>2</sup>) benutzen kann (Lagerung des Evakuierungsmaterials des KGS und des museumseigenen Verpackungsmaterials). Eine Raumreserve für Neueingänge ist am neuen Ort nicht vorgesehen.

*Kosten modifiziertes Projekt mit dreigeschossigem Kopfbau:*

Die im Bericht des Bau- und Raumentwicklungsdepartements in Verbindung mit dem Sicherheits- und Justizdepartement aufgeführten 4,85 Millionen Franken hat der Regierungsrat als zu hoch erachtet. Der Regierungsrat ist überzeugt, dass das Logistikgebäude mit einem Kostendach von neu 4,5 Millionen Franken (bisher 4,2 Millionen Franken) realisiert werden kann. Im Kostendach enthalten ist eine Aufstockung mit normaler Raumhöhe und einfachem Ausbau. Kosten, die sich aus einer Spezialnutzung für ein Museumslager ergeben, z.B. höhere Räume, Warenlift etc., sind im Kostendach nicht enthalten und müssen separat ausgewiesen werden. Der beim Kantonsrat einzuholende Objektkredit beinhaltet die Gesamtkosten, d.h. die Kosten inkl. der besonderen Massnahmen für die Spezialnutzung ausserhalb des Kostendachs.

Trotz dieser Mehrkosten ist es aufgrund des Bedarfs an Lagerraum für das Museum sinnvoll und wirtschaftlich, den Neubau möglichst rasch zu realisieren. Nur so können die Aufwendungen für die Infrastrukturen optimiert und die Raumbedürfnisse des Zivilschutzes langfristig gesichert werden. Die Baurechtskosten für die Parzelle 4352, GB Sarnen, belasten das Kantonsbudget mit oder ohne Neubau mit Fr. 58 772.– pro Jahr.

## 2.6 Umzonung in die öffentliche Zone und Erschliessung

Mit Beschluss vom 15. November 2016 hat die Einwohnergemeindeversammlung Sarnen die Umzonung der Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen, in die öffentliche Zone beschlossen.

Eine im Rahmen der öffentlichen Auflage gegen die Umzonung erhobene Einsprache hat der Einwohnergemeinderat mit Beschluss vom 29. August 2016 abgewiesen. Die vorgesehene Umzonung verstösst aus Sicht des Einwohnergemeinderats nicht gegen den Grundsatz der Planbeständigkeit. Die diesbezüglich gegen die Umzonung vorgebrachten Argumente mögen das öffentliche Interesse aus Sicht des Einwohnergemeinderats nicht zu überwiegen.

Betreffend die vom Einsprechenden geltend gemachte fehlende rechtliche Erschliessung der Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen, stellt der Einwohnergemeinderat fest, dass die bestehende Zufahrt sowohl in rechtlicher wie auch in technischer Hinsicht heute noch ungenügend ist. Die Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen, sei nicht baureif. Auf den Einwand der ungenügenden Erschliessung sei im vorliegenden Zonenplanverfahren jedoch nicht einzutreten. Die Anforderungen an die Erschliessung seien im Baubewilligungsverfahren zu klären. Der Einspracheentscheid ist in Rechtskraft erwachsen.

Die Frage der genügenden Erschliessung wird im Rahmen der Weiterbearbeitung des Bauprojekts für die Baueingabe bei der Einwohnergemeinde Sarnen weiter verfolgt werden und zu lösen sein. Aufgrund des hohen öffentlichen Interesses des Zivilschutzes besteht die Möglichkeit, eine Zufahrt zu erwirken. Gespräche für eine einvernehmliche Lösung mit dem betroffenen Grundeigentümer laufen auf höchster politischer Ebene.

Mit Beschluss vom 21. März 2017 hat der Regierungsrat die Umzonung genehmigt.

## 2.7 Objektkreditvorlage

Die Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen, ist heute rechtskräftig der öffentlichen Zone zugeteilt. Aufstockungsmöglichkeiten und die bauliche Erweiterbarkeit des vorliegenden Projekts sind geklärt.

Die im Zusammenhang mit der Umzonung von der Baubewilligungsbehörde zusätzlich genannten Rahmenbedingungen, namentlich die Höhe des Kopfbaus, sind in das Projekt eingeflossen. Zulässige wirtschaftliche Nutzungen für die zusätzlichen Flächen sind eruiert worden. Das zusätzlich von der Baubewilligungsbehörde verlangte Obergeschoss im Kopfbau wird als Museumslager (bisher fremd zugemietet) eingerichtet. Die zusätzlich anfallenden Kosten für die Spezialnutzung des dritten Stocks des Kopfbaus als Museumslager sind im vorliegenden Objektkredit enthalten.

Entsprechend wird dem Kantonsrat der Objektkredit mit dem modifizierten Projekt unterbreitet.

### 3. Projektorganisation, Projekthandbuch

Die Projektorganisation ist wie folgt aufgebaut:

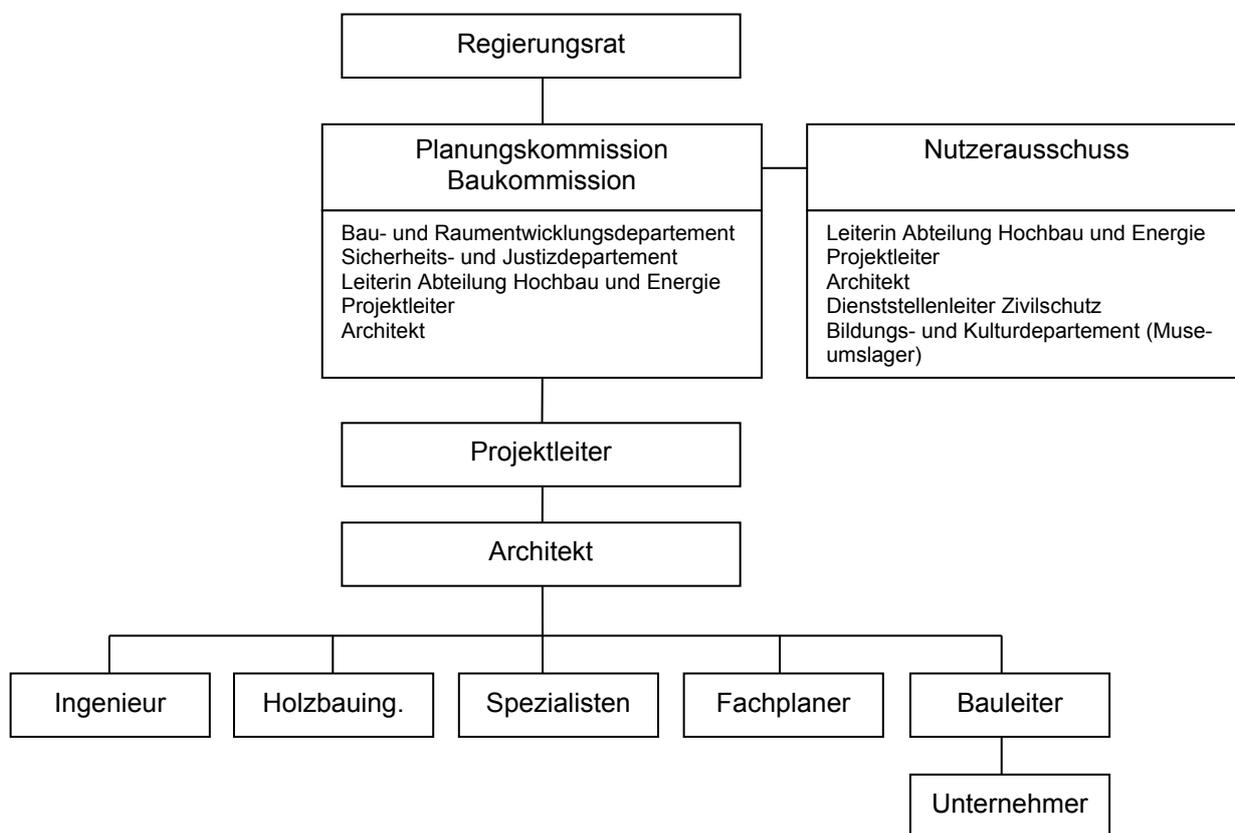


Abbildung 1: Organigramm

Die Planungskommission (ab der Ausführung wird sie Baukommission genannt) legte die Projektorganisation fest. Sie gilt für die Projektphasen Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag, Baukredit und Realisierung. Neben der Planungskommission wird auch ein Nutzerausschuss eingesetzt. In Anbetracht der politischen Bedeutung wurde auf eine politische Begleitgruppe verzichtet. Der Vorsteher des Bau- und Raumentwicklungsdepartements wird jedoch die kantonsrätliche Kommission, Hochbau und den Regierungsrat anhand eines Reportings sporadisch über die Entwicklung des Projekts informieren.

Im entsprechenden Projekthandbuch sind insbesondere die Zuständigkeiten für die Projektentwicklung, die Arbeitsabläufe und die Zusammenarbeit im Projektteam geregelt. Das Projekthandbuch wird den jeweiligen Projektphasen angepasst.

### 4. Termine

Die weiteren Termine beim Projekt Neubau Logistikzentrum Kägiswil sind wie nachfolgend aufgeführt vorgesehen. Sie stehen unter dem Vorbehalt von Einsprachen/Beschwerden, der Kreditsprechung durch den Kantonsrat sowie der Baubewilligung durch die Gemeinde Sarnen. Für den Neubau des Logistikzentrums wird mit einer Bauzeit von ungefähr 15 Monaten (inkl. Umzug) gerechnet.

- |                        |   |
|------------------------|---|
| – November 2016        | <i>Beschluss Umzonung durch Gemeindeversammlung</i>   |
| – März 2017            | Genehmigung Umzonung durch Regierungsrat  |
| – Mai 2017             | Entscheid über Projektgenehmigung und Objektkredit durch Kantonsrat   |
| – Juli bis August 2017 | Eingabe Baugesuch durch BRD, Baubewilligungsverfahren und Baubewilligungsentscheid Einwohnergemeinde Sarnen |
| – Herbst 2017          | Submissionen und Vergabeentscheide Regierungsrat  |
| – Frühjahr 2018        | Baubeginn   |
| – Sommer 2019          | Bezug neues Logistikzentrum   |

#### **5. Kantonale Baute aus Holz**

In der Vergangenheit wurden im Kantonsrat verschiedentlich politische Vorstösse betreffend Förderung des Einsatzes von Obwaldner Holz eingereicht. Der jetzt geplante Neubau Logistikzentrum soll, soweit möglich, in Holz – möglichst aus Obwalden – ausgeführt werden. Die vergaberechtliche Gesetzgebung für öffentliche Ausschreibungen muss jedoch eingehalten werden.

## II. Bauprojekt und Kostenvoranschlag Baukosten

### 6. Allgemeiner Projektbeschrieb (vgl. auch Beilage 2: Pläne)

#### 6.1 Vorbemerkungen

In der Bauprojektphase wurde intensiv mit den Nutzern zusammengearbeitet (vgl. auch Ziff. 2.3 und 2.5). Der vorliegende Planungsstand bildet eine gefestigte Basis für den weiteren Projektverlauf.

Das Bauprojekt bildet die Grundlage für den Kostenvoranschlag und dieser wiederum bildet die Grundlage für den beim Kantonsrat zu beantragenden Objektkredit.

#### 6.2 Situation/Umgebung (vgl. Abbildung 2)

Das längliche Volumen des neuen Logistikzentrums steht parallel zur bestehenden Holz Trocknungshalle am gegenüberliegenden Parzellenende. Durch die Platzierung am nordöstlichen Zonenrand schliesst das Gebäude das Industrieareal zur Landwirtschaftszone hin ab. Zwischen Logistikzentrum und Stirnseite der Holz Trocknungshalle entsteht eine Platzsituation, welche Bestand und Neubau miteinander verbindet. Die Volumetrie der Halle fügt sich in die umliegende rechteckige Bebauung ein. Jeder der zwei Autounterstände ähnelt den Neubauten auf dem Areal. Sie stehen dezent hinter der Längsseite der Holz Trocknungshalle und gliedern den grossen Kiesplatz.



Abbildung 2: Situation Gesamtanlage

### 6.3 Neubau Logistikzentrum

#### Situation:

Das neue Volumen steht parallel zur bestehenden Holztrocknungsanlage am gegenüberliegenden Parzellenende. Das längliche Volumen schliesst durch die Setzung am nordöstlichen Zonenrand das Industrieareal zur Landwirtschaftszone hin ab. Zwischen Neubau und Stirnseite der Holztrocknungshalle entsteht eine Platzsituation, die nordostseitig vom Leister Technologies Center begrenzt wird.

#### Gebäudestruktur (Erweiterbarkeit):

Der Neubau umfasst zwei Teilvolumen: Den dreigeschossigen, beheizten Kopfbau und den unbeheizten Hallenbau. Die beiden Volumen sind rechteckig zueinander ausgerichtet, wobei sich beim Schnittpunkt der beheizte Teil der Halle befindet. Eine nachträgliche Aufstockung über der Halle ist zu einem späteren Zeitpunkt bautechnisch immer machbar. Die geplante L-Form bietet jedoch die Möglichkeit, das Gebäude bei späterem Bedarf in zwei Richtungen zu erweitern; die Halle Richtung Südosten und den Kopfbau Richtung Südwesten.

Der Kopfbau verfügt über eine klare innere Struktur. Eine breite Erschliessungszone über alle Geschosse schafft im Erdgeschoss ein Entrée und sorgt im 1. Obergeschoss für den nötigen Platz vor den Aufenthalts- bzw. Schulungsräumen des Zivilschutzes. Eine Galerie schafft den Bezug zum Erdgeschoss und sorgt für Orientierung. Der 3. Stock des Kopfbaus wird als Lager für das Historische Museum genutzt.

### 6.4 Bestehende Holztrocknungshalle

Auf der Parzelle befindet sich eine denkmalgeschützte Holztrocknungshalle (Kulturobjekt von regionaler Bedeutung) und eine Holzbaracke (Abbruchobjekt).

Die bestehende, denkmalgeschützte Holztrocknungshalle, die heute als Lagerfläche genutzt wird, darf nicht verändert und muss ins Gesamtprojekt integriert werden.

### 6.5 Neubau Holzunterstand für Fahrzeuge und Material

Die zwei Autounterstände sowie der Waschplatz stehen in der Verlängerung des Neubaus und ähneln in ihrer Volumetrie den Nebenbauten auf dem Industrieareal.

Der Holzunterstand für Fahrzeuge und Material soll in Eigenleistung durch den Zivilschutz erstellt werden. Den Bau übernehmen Baufachleute im Holzbau im Rahmen ihrer Zivilschutzdienstleistung.

### 6.6 Abbruch bestehende Holzbaracke als Eigenleistung

Die bestehende Holzbaracke auf der Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen, kann durch Angehörige des Zivilschutzes abgebrochen werden. Ob und inwieweit die Bodenplatte des Gebäudes bestehen bleiben kann, um zugleich einen befestigten Vorplatz zu gewinnen, wird sich erst nach den Abbrucharbeiten und den Untersuchungen zur Fundierung ergeben.

## 6.7 Erschliessung

Eine im Rahmen der öffentlichen Auflage gegen die Umzonung erhobene Einsprache, hat der Einwohnergemeinderat mit Beschluss vom 29. August 2016 abgewiesen. Die vorgesehene Umzonung verstösst aus Sicht des Einwohnergemeinderates nicht gegen den Grundsatz der Planbeständigkeit. Die diesbezüglich gegen die Umzonung vorgebrachten Argumente mögen das öffentliche Interesse aus Sicht des Einwohnergemeinderats nicht zu überwiegen.

Betreffend die vom Einsprechenden geltend gemachte fehlende rechtliche Erschliessung der Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen, stellt der Einwohnergemeinderat fest, dass die bestehende Zufahrt sowohl in rechtlicher wie auch in technischer Hinsicht heute noch ungenügend ist. Die Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen, sei nicht baureif. Auf den Einwand der ungenügenden Erschliessung sei im vorliegenden Zonenplanverfahren jedoch nicht einzutreten. Die Anforderungen an die Erschliessung seien im Baubewilligungsverfahren zu klären. Der Einspracheentscheid ist in Rechtskraft erwachsen.

Die Frage der genügenden Erschliessung wird im Rahmen der Weiterbearbeitung des Bauprojekts für die Baueingabe bei der Einwohnergemeinde Sarnen weiter verfolgt werden und zu lösen sein. Aufgrund des hohen öffentlichen Interesses des Zivilschutzes besteht die Möglichkeit, eine Zufahrt zu erwirken. Gespräche für eine einvernehmliche Lösung mit dem betroffenen Grundeigentümer laufen auf höchster politischer Ebene.

Die Kosten für den Ausbau der Erschliessung auf der Parzelle Nr. 456, GB Sarnen, sind nicht im Kostenvoranschlag enthalten. Mit dem Baugesuch wird nachzuweisen sein, ob die bestehende Strasse zur Erschliessung der Parzelle genügt (Verkehrszahlen sind identisch zum bestehenden Zustand). Allenfalls müssten eine bis zwei Ausweichstellen definiert werden.

## 7. Technischer Projektbeschrieb

### 7.1 Tragstruktur und Erdbebensicherheit

Eine einfache Holzkonstruktion aus Stützen und Brettschichtholz-Trägern (BSH-Träger) bildet den Hallenbau. Der Kopfbau ist aus gedämmten Holzelementen.

### 7.2 Geologie

Die Verlandungsbildungen und Flachwasserablagerungen sind wahrscheinlich setzungsempfindlich und damit zur Foundation von Gebäudelasten nicht geeignet. Aufgrund der voraussichtlich variierenden Tiefe und Mächtigkeit der Deltaablagerungen und den unterschiedlichen Nutzungen des Gebäudes wird eine Tieffoundation (Pfähle) nötig sein. Im Rahmen der Vorprojekte wurde mit einem Budget-Betrag seitens der Bauherrschaft kalkuliert. Für die weiteren Projektschritte werden die Erkenntnisse aus dem in Auftrag gegebenen geotechnischen Bericht in die Planung einfließen. Das Bauvorhaben liegt im Grundwasserschutzbereich A<sub>u</sub>. Für die Pfahlfoundation ist eine Bewilligung des Amtes für Umwelt des Kantons Obwalden erforderlich. Die Grundlage dazu wird ein Unbedenklichkeitsnachweis bezüglich Bauten im Grundwasser sein.

### 7.3 Hochwasserschutz

Das Logistikzentrum auf der Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen, in Kägiswil liegt teils im Gewässer- raum des Parketteriekanals, teils im Überlastkorridor der Sarneraa und damit in der Planungs- zone 2010. Grosse Teile der Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen, in Kägiswil sind gemäss aktuell gül- tiger Gefahrenkarte Wasser, Gemeinde Sarnen, gefährdet durch Überflutungen geringer Inten- sität und seltener Auftretenswahrscheinlichkeit (100 bis 300 Jahre). Die Hauptgefahrenquelle ist der Tellenbach. Der südöstliche Teil der Parzelle ist zudem durch seltene Überflutungen seitens der Sarneraa betroffen. Es ist mit Überflutungen von bis zu 0.5 m, gemessen ab dem heutigen Terrain, zu rechnen. Beim Hochwasserereignis im Jahr 2005 wurde die Parzelle Nr. 4352, GB Sarnen, in Kägiswil nicht überflutet.

Der Neubau ist nicht unterkellert. Eine Überflutung des Erdgeschosses ist möglich. Dieser Gefährdung ist mit nachfolgenden baulichen Massnahmen Rechnung zu tragen:

- wichtige Installationen und Anlagen sind gegen eindringendes Wasser bis 0.5m über das Terrain zu schützen;
- es sind möglichst keine Öffnungen unter 0.5m über Terrain anzuordnen und
- allfällige Lichtschächte sind 0.5m über das Terrain zu führen.

Für Öffnungen, welche nicht genügend hoch angeordnet werden können, sind temporäre Hochwasserschutzmassnahmen vorzusehen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei langandauernden Niederschlägen mit starkem Anstieg des Grundwassers zu rechnen ist. Dieser Gefährdung ist mit entsprechenden Installationen bei Schächten und Leitungen Rechnung zu tragen.

Die geplanten Hochbauten des Logistikzentrums liegen alle ausserhalb des Gewässerraums des Parketteriekanals. Es gilt jedoch zu beachten, dass allfällige neue Leitungen ausserhalb des Gewässerraums angeordnet werden müssen.

#### 7.4 Brandschutz

Das Brandschutzkonzept umfasst die beiden Hauptbereiche der Halle und des Kopfbaus. Zur Sicherung der Gebäude werden die Brennstofflager und gefährliche Flüssigkeiten ausserhalb im Bereich der Unterstände mit einem Abstand von mind. 10m gelagert. Um den Fluchtbereich innerhalb des Kopfbaus einfach und sicher zu gestalten, wird der Erschliessungstrakt direkt in Massivbauweise erstellt.

#### 7.5 Behindertengerechtes Bauen

Durch die Platzierung aller Lagerräume des Zivilschutzes im Erdgeschoss ist ein Lift nicht zwingend. Ein barrierefreier Zugang zu den oberen Räumen kann bei Bedarf kostengünstig und zweckdienlich mit einem Treppenlift gelöst werden. Ansonsten sind die nötigen Arbeits- und Nasszellenräume schwellenlos im Erdgeschoss erreichbar. Für die Nutzung des Museumslagers im 2. Obergeschoss ist ein Transportlift vorgesehen.

#### 7.6 Haustechnik, Energie, Ökologie

##### 7.6.1 Allgemein

Das Gebäude wird ökonomisch im Sinne der Nutzung auch in Bezug auf die Energiebezugsflächen aufgeteilt. Während die gesamte Halle unbeheizt konzipiert ist, wird der Kopfbau mit den Büro- und Schulungsräumen und den Räumen des 2.Obergeschosses im Minergie-Standard erstellt. Die Räume der Werkstätten und Holzbearbeitung in der Halle werden zusätzlich gedämmt, jedoch nicht aktiv beheizt.

##### 7.6.2 Heizung und Warmwasser

Das Gebäude deckt den Wärmebedarf aus dem Nebenprodukt Wärme, welche bei der Verarbeitung von Grüngut, Gülle und Gastroabfällen zu Ökostrom anfällt. Lieferant ist die benachbarte Naturaenergie AG, welche die Wärme via Wärmeverbundleitung ans Gebäude führt. Die Installation erfolgt ab Plattentauscher. Ebenfalls dient die umweltfreundliche Energie auch zur Warmwassergewinnung.

##### 7.6.3 Lüftung und Klima

Der Kopfbau wird mittels kontrollierter Lüftung zentral gesteuert. Die Halle ist natürlich belüftet. Der gefangene Haustechnikraum in der Halle wird künstlich belüftet. Spezielle Ansprüche für das Museumslager sind in den Kosten enthalten.

#### 7.6.4 Sanitäre Installationen

Zweckdienlich sind die Nasszellen für den Betrieb im Erdgeschoss untergebracht. Nebst den WC-Anlagen ist auch ein behindertengerechtes WC mit der Damentoilette kombiniert. Alle Sanitärapparate sind schlicht in weisser Sanitärkeramik gehalten. Ergänzend ist den beiden Garderoben je eine Duschkabine zugeteilt.

#### 7.6.5 Kücheninstallation

Eine flexible Küchendisposition ist für den Schulungsraum vorgesehen. Neben einer konventionellen Einteilung mit Kunstharzfronten und Kunststeinabdeckung sind Nischen für bereits bestehende und wechselnde Küchengeräte (Geschirrspüler, Getränke-Kühlschrank) mit kleiner Kochstelle geplant.

#### 7.6.6 Elektroinstallation

Die Hauseinführung und Standort Hausanschlusskasten erfolgen nach Angabe EWO. Hauptverteilung mit Messung und Sicherungen ist im dafür vorgesehenen Technikraum platziert (nach den Vorschriften SEV). Installationen der Apparate und einfacher Beleuchtungskörper und Notbeleuchtung erfolgen gemäss den Arbeitsplatzrichtlinien und dem Brandschutzkonzept. Sämtliche Apparate und Leitungen sind AP installiert. Umgebungsbeleuchtung der Plätze und Gebäudezugänge nach minimalem Beleuchtungskonzept. Die Installation enthält sämtliche Rohrleitungen sowie Draht- und Kabeleinzug, Abzweigkasten und Apparateanschlüsse entsprechend den gebäudetechnischen Installationen für den Grundausbau. Spezielle Ansprüche für das Museumslager sind in den Kosten enthalten.

#### 7.6.7 Energie/Ökologie

Im Rahmen der ökologischen Vorbildfunktion der öffentlichen Hand wird beim vorliegenden Bauvorhaben der Minergie-Standard angestrebt. Das Projektziel nachgewiesener MINERGIE©-Standard gemäss Vorschriften 2008 kann mit den verschiedenen aufeinander abgestimmten Massnahmen erreicht werden: gut gedämmte Gebäudehülle, Einsatz von erneuerbarer Energie, kontrollierte Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und Beleuchtung mit hohem Wirkungsgrad und kleinem Energieverbrauch. Als Beitrag zu einer guten Gebäudeökologie dienen auch die Massnahmen bezüglich der extensiv begrünten Dachfläche, welche das Mikroklima verbessert und ein wichtiges Retentionsvolumen bietet. Ab Januar 2018 ändern sich die Anforderungen für den nachgewiesenen MINERGIE©-Standard. Zusätzlich werden Photovoltaik-Anlagen zur Selbstversorgung gefordert. Diese Kosten sind im heutigen Kostenvoranschlag nicht berücksichtigt. Eingaben ab dem Juni 2017 werden nach den neuen Anforderungen beurteilt.

## 8. Gestaltung/Materialisierung

### 8.1 Neubau

Der Neubau in Holz schafft mit der denkmalgeschützten Holztrocknungshalle ein Ensemble. Die schnörkellose Gestaltung des Neubaus nimmt sich jedoch zurück und will nicht mit dem historischen Bestand konkurrenzieren.

Eine stehende Holzschalung verbindet beide Volumen (Kopfbau und Halle) zu einem Ganzen. Aneinandergereihte, regelmässige Öffnungen im Hallen- sowie im Kopfbaubau nehmen den industriellen Charakter des Areals auf und interpretieren diesen neu.

Die Verwendung von Holz bietet viele Vorteile: Der einheimische Baustoff ist ökologisch und nachhaltig, die Konstruktion einfach und kostengünstig. Zahlreiche Obwaldner Unternehmen verfügen über grosses Know-how in der Holzverarbeitung. Durch die Bauweise in Holz kann so das lokale Gewerbe von der Rohstoffgewinnung bis zum Bau berücksichtigt und gefördert werden.

## 9. Baukosten

### 9.1 Kostenvoranschlag (vgl. Abbildung 3)

Der Regierungsrat hat von den notwendigen Projektänderungen Kenntnis genommen und das Kostendach inkl. zusätzliches Obergeschoss im Kopfbau aber ohne Ausbau für Museumslager auf 4,5 Millionen Franken plafoniert (Regierungsratssitzung vom Januar 2016). Mit gleichem Beschluss hat der Regierungsrat das Bau- und Raumentwicklungsdepartement beauftragt, die Kosten für die Nutzung des dritten Obergeschosses Kopfbau als Museumslager mit dem Bildungs- und Kulturdepartement zu erheben, auszuweisen und in den vorliegenden Objektkredit aufzunehmen. Für den Ausbau zum Museumslager benötigt es insbesondere eine Hebeeinrichtung, Compactusanlage, Bilderlageranlage, ergänzende Installationen im Lüftungsbereich und statische Verstärkung im Holzbau.

Der Kostenstand für den Kostenvoranschlag ist der 24. März 2017 mit der Preisbasis Oktober 2016. Für die Teuerungsberechnung gilt der schweizerische Baupreisindex, der zweimal im Jahr (1. April und 1. Oktober) vom Bundesamt für Statistik BFS herausgegeben wird. Bei allen Kostenangaben sind immer 8,0 Prozent MwSt. eingerechnet.

BKP	Bezeichnung	Kostenvoranschlag Neubau Logistikzentrum inkl. Museumslager (in Franken samt MwSt.)
0	Bestehende Gebäude	300 000.–
1	Vorbereitungsarbeiten	375 000.–
2	Gebäude	2 645 000.–
2.1	Planerarbeiten (Architekt, Ingenieur usw.)	410 000.–
3	Betriebseinrichtungen	52 000.–
4	Umgebung	605 000.–
5	Baunebenkosten	178 000.–
6	Reserve	45 000.–
9	Ausstattung	240 000.–
	<b>Anlagekosten</b>	<b>4 850 000.–</b>

Abbildung 3: Tabelle Kostengliederung nach Baukostenplan BKP und Teilobjekten in Franken samt MwSt., Preisbasis Oktober 2016.

Entsprechend wird dem Kantonsrat ein Objektkredit in der Höhe von total 2,55 Millionen Franken unterbreitet (4,50 Millionen Franken für Logistikzentrum inkl. zusätzliches Obergeschoss im Kopfbau und Fr. 350 000.– für den Ausbau des zusätzlichen Obergeschosses zum Museumslager, minus 2 Millionen Franken aus dem Zivilschutzfonds).

Erläuterungen zu den BKP's:

#### **BKP 0 Bestehende Gebäude**

Schon mit der Ausübung des Baurechts waren die bestehenden Gebäude auf der Liegenschaft zu übernehmen. Der Preis dafür betrug pauschal Fr. 300 000.–. Er basierte auf einer externen Schätzung.

### **BKP 1 Vorbereitungsarbeiten**

Diese Position enthält die Kosten für Bestandsaufnahmen, Baustelleneinrichtungen (Baustrom, Bauwasser), Anpassungen an Verkehrsanlagen und Pfählungsarbeiten (inkl. Honorare). Die Arbeiten betreffend den Rückbau der alten Holzbaracke werden durch den Zivilschutz als Eigenleistung ausgeführt.

### **BKP 2 Gebäude**

Unter diese Position fallen die Kosten für den Baugrubenaushub, die Rohbauarbeiten, die gesamte Gebäudehülle und die Ein- und Ausbauten der Räume. Zusätzlich sind die Elektro-, Heizungs-, Lüftungsanlagen sowie die Sanitärarbeiten im Gebäude eingerechnet (inkl. Honorare). Erhöhte Anforderung durch die Nutzung des Museumslagers sind nicht berücksichtigt.

### **BKP 3 Betriebseinrichtungen**

Diese Position beinhaltet die Lieferung und Montage der gesamten Kücheneinrichtung (inkl. Honorare).

### **BKP 4 Umgebung**

Diese Position umfasst die Kosten für Roh- und Feinplanie, Abschlüsse, Beläge, Grünflächen und Bepflanzungen, Aussenbeleuchtungen und die gesamten Parkplätze inkl. Ausstattungen (inkl. Honorare). Ausgeschlossen ist die Erschliessung auf der Parzelle Nr. 456, GB Sarnen.

### **BKP 5 Baunebenkosten**

Diese Position umfasst die Gebühren, die Kosten für Muster, Vervielfältigungen und Plankopien, Versicherungen und Eigenleistungen der Bauherrschaft.

### **BKP 6 Reserve**

Mit 1,6 Prozent von BKP 2 wurde der Betrag für Unvorhergesehenes sehr tief budgetiert. Eine strenge Kostendisziplin ist zwingend. Projektergänzungen dürfen nur in Form von offiziellen Nachträgen genehmigt werden.

### **BKP 9 Ausstattung**

Diese Position umfasst primär Kosten für die Compactus-Anlage und die Garderobenschränke für den Zivilschutz. Weitere Ausstattungen wie Faltwände Theorieraum, Theorieraummobiliar, Büroeinrichtungen, Treppenlift oder Transportlift usw. sind aus Kostengründen nicht enthalten. Wo immer möglich und sinnvoll wird bestehendes Mobiliar weiterverwendet, welches heute aber nur sehr begrenzt zur Verfügung steht. Spezielle Ausstattungen für das Museumslager sind enthalten.

9.2 Kennwerte

Der Neubau beinhaltet ein Volumen nach SIA 416 von rund 8 612 m<sup>3</sup> und eine Geschossfläche von rund 1 833 m<sup>2</sup>. Das bestehende Logistikkager weist eine Geschossfläche von rund 2 120 m<sup>2</sup> auf gemäss Mietvertrag mit der Albert Bauprodukte GmbH. Im Zeughaus 99 sind 340 m<sup>2</sup> für das Museumslager gemietet.

	Einheit	Neubau Logistikzentrum (ohne Ausbau Museumslager)
Geschossfläche nach SIA 416	m <sup>2</sup>	1 833
Kostenkennwert pro m <sup>2</sup> BKP 2+6	Fr./m <sup>2</sup>	1 686
Kostenkennwert pro m <sup>2</sup> BKP 1-9	Fr./m <sup>2</sup>	2 646
Volumen nach SIA 416	m <sup>3</sup>	8 612
Kostenkennwert pro m <sup>3</sup> BKP 2+6	Fr./m <sup>3</sup>	359
Kostenkennwert pro m <sup>3</sup> BKP 1-9	Fr./m <sup>3</sup>	563

Abbildung 4: Tabelle Kostenkennwerte inkl. MwSt.

Projekte	Einheit	Geschossfläche (GF)	Baukosten/m <sup>2</sup> (GF) (BKP 2+6)
Neubau Logistikzentrum Kägiswil	Fr./m <sup>2</sup>	1 833	1 686
Werkhof Kreis 1 Reinach (2000)	Fr./m <sup>2</sup>	5 908	1 750
Werkhof Schmerikon, ZH (2003)	Fr./m <sup>2</sup>	3 041	2 104
Werkhof Bursins, VD (2007)	Fr./m <sup>2</sup>	8 545	2 650
Werkhof Ilanz, GR (2003)	Fr./m <sup>2</sup>	4 713	1 920
Werkhof Aarau, AG (1995)	Fr./m <sup>2</sup>	6 464	1 560

Abbildung 5: Tabelle Kostenkennwerte Vergleichsobjekte (inkl. MwSt.)

Die Plausibilisierung des Kostenvoranschlags und der sich ergebenden Kostenkennwerte wurde von einem neutralen, nicht ins Projekt involvierten, Bauökonomiebüro durchgeführt.

### **III. Baukredit, Wirtschaftlichkeit, Finanzierung und Finanzreferendum**

#### **10. Grundlagen**

Gemäss Art. 4 Abs. 2 des Finanzhaushaltsgesetzes vom 11. März 2010 (FHG; GDB 610.1) bedarf eine Ausgabe einer Rechtsgrundlage, eines Verpflichtungs- und eines Budgetkredits. Die Rechtsgrundlage ergibt sich aus Art. 2 des Zivilschutzgesetzes vom 22. Oktober 2004 (GDB 543.1).

Beim Neubau des Logistikzentrums handelt es sich nach Art. 5 Abs. 2 FHG um eine freie Ausgabe, da die zuständige Behörde bezüglich der Höhe, des Zeitpunkts ihrer Vornahme und anderer wesentlicher Umstände eine verhältnismässig grosse Handlungsfreiheit hat.

Nach Art. 70 Ziff. 5 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968 (KV; GDB 101.0) ist der Kantonsrat für alle einmaligen, frei bestimmbaren Ausgaben über Fr. 200 000.– zuständig. Die Ausgaben über einer Million Franken unterliegen gemäss Art. 59 Abs. 1 Bst. b KV dem Vorbehalt des Finanzreferendums.

#### **11. Baukredit**

Der Neubau des Logistikzentrums sowie der Abbruch der bestehenden Holzbaracke erfordern Gesamtinvestitionen von 4,85 Millionen Franken. Die bestehende geschützte Holz Trocknungshalle wird auch in Zukunft durch den Zivilschutz genutzt. Die Gebäude sind bereits im Eigentum des Kantons. Das Grundstück ist mit einem Baurecht für einen Zeitraum von 50 Jahren gesichert. Den dafür notwendig gewordenen Verpflichtungskredit von Fr. 300 000.– hat der Kantonsrat am 12. September 2013 beschlossen.

Für den eigentlichen Baukredit wird entsprechend noch mit dem vorliegenden Bericht ein Verpflichtungskredit (Objektkredit) in Höhe von 2,55 Millionen Franken beantragt; die restlichen 2,0 Millionen Franken werden gemäss den nachfolgenden Erläuterungen aus dem Zivilschutzfonds entnommen.

Gemäss Art. 39 FHG kann ein Verpflichtungskredit netto beschlossen werden, wenn die Beiträge Dritter in ihrer Höhe rechtmässig zugesichert sind oder wenn der Verpflichtungskredit vorbehaltlich bestimmter Leistungen Dritter bewilligt wird.

An den Neubau des Logistikzentrums leistet der Zivilschutzfonds gemäss Beschluss des Regierungsrats vom 3. März 2015 einen Beitrag von 2 Millionen Franken. Im Budget 2017 und im IAFP 2018 sind je 1 Million Franken dafür eingestellt, welches der Kantonsrat so zur Kenntnis genommen hat.

Nach Art. 4 Abs. 1 des Zivilschutzgesetzes vom 22. Oktober 2004 (ZSG; GDB 543.1) regelt der Regierungsrat in Ausführungsbestimmungen die Zivilschutzorganisation im Einzelnen sowie die Erhebung und Verwendung der Ersatzbeiträge (sog. Zivilschutzfonds). Von dieser Kompetenz hat der Regierungsrat in den Ausführungsbestimmungen über den Zivilschutz vom 7. Dezember 2004 (AB ZS, GDB 543.11) Gebrauch gemacht. Gemäss Art. 31 AB ZS Abs. 2 und 3 stellt der Kanton die Finanzierung der öffentlichen Schutzräume langfristig über Ersatzbeiträge sicher. Dafür wird eine Rückstellung von mindestens Fr. 500 000.– gebildet, welche ohne Zustimmung des Regierungsrates nicht unterschritten werden darf. Die Verwendung von Ersatzbeiträgen für weitere Zivilschutzmassnahmen wird im Rahmen des Staatsvoranschlags festgelegt.

Gemäss Art. 21 des Kulturgesetzes vom 10. März 2016 (GDB 451.1) ist der Kanton Obwalden zuständig für den Erhalt eines Historischen Museums und dazu gehört auch die Lagerung der Kulturgüter.

Der Kreditbedarf aus den allgemeinen Staatsmitteln liegt nach Abzug der Mittel aus den Ersatzbeiträgen (Zivilschutzfonds) und den Fr. 300 000.– für den Kauf der Gebäude entsprechend bei 2,55 Millionen Franken.

Dem Kantonsrat wird somit ein Objektkredit in der Höhe von netto 2,55 Millionen Franken unterbreitet.

## 12. Wirtschaftlichkeit

Nachdem sowohl die Zivilschutzbauten als auch Lagerräume für das Museum langfristig benötigt werden, ist deren Unterbringung in kantonseigenen Gebäuden wirtschaftlich. Das zeigt die nachfolgende Gegenüberstellung der Mietkosten und der Kosten für eigene Räumlichkeiten, welche auf Basis des heute vorliegenden Projekts (inkl. dreigeschossigem Kopfbau mit Lager für Museum) dargestellt ist:

	<b>Raumaufwand Mietlösung</b> = aktuelle Lösung in Franken pro Jahr (ohne Baurechtszins von Fr. 58 772.–)	<b>Raumaufwand kantons-eigene Lösung</b> = Raumaufwand ab Sommer 2019 in Franken pro Jahr bei Realisierung des mit vorliegendem Bericht dem Kantonsrat unterbreiteten Projekts (ohne Baurechtszins von Fr. 58 772.–)
Mietvertrag Museum (Zeughaus 99)	38 600.–	-
Mietvertrag Firma Albert	207 360.–	-
Neubau Logistikzentrum Zivilschutz	-	165 000.–
Neubau Logistikzentrum Museum	-	25 200.–
Baracke Kernmatt	18 200.–	18 200.–
Räumlichkeiten Polizeigebäude	21 700.–	20 900.–
Historische Holztrocknungshalle	55 900.–	59 400.–
<b>Total</b>	<b>341 760.–</b>	<b>288 700.–</b>

Abbildung 6: Mietkostenvergleich Zivilschutz samt Lager für Museum pro Jahr „Heute und ab 2019“

## 13. Finanzierung

Die über die nächsten Jahre anfallenden Investitionen, Abschreibungen und Zinskosten sind im Budget 2017 und in der Integrierten Aufgaben- und Finanzplanung 2018 bis 2020 (IAFP) aufgenommen. Durch die Mitfinanzierung von 2 Millionen Franken aus dem zweckgebundenen Zivilschutzfonds kann der künftige jährliche Aufwand in der laufenden Rechnung erheblich gesenkt werden (tiefere Abschreibungen und Zinskosten). Die nun vorliegenden aktuellen Zahlen werden auch wieder in die nächste rollende Planung einfließen.

Gemäss IAFP weist der Kanton für die anstehenden Investitionen einen Selbstfinanzierungsanteil von unter 100 Prozent aus. Die Finanzierung erfolgt entsprechend durch einen Abbau des Nettovermögens.

Mit dem vorliegenden Kreditantrag wird vom Kantonsrat die Ermächtigung nachgesucht, für den Neubau des Logistikzentrums bis zum Gesamtbetrag von 4,85 Millionen Franken finanzielle

Verpflichtungen eingehen zu können. Die anfallenden Anlagekosten werden der Investitionsrechnung belastet und als zu tilgende Aufwendungen aktiviert.

Gemäss Art. 55 Abs. 2 FHG kann die Anlage linear oder degressiv abgeschrieben werden. Bei degressiver Abschreibung beträgt der Abschreibungssatz für Hochbauten 10 Prozent des Restbuchwerts. Bei linearer Abschreibung ist der Abschreibungssatz zwischen 2 und 4 Prozent. Der Regierungsrat wird nach Vollendung des Neubaus und Vorliegen der Abrechnung die Abschreibungsart festlegen.

#### **14. Finanzreferendum**

Nach Art. 59 Abs. 1 Bst. b KV unterstehen alle Beschlussfassungen über frei bestimmbare einmalige Ausgaben von mehr als einer Million Franken dem fakultativen Finanzreferendum.

Der Verpflichtungskredit (Objektkredit) für den Neubau des Logistikzentrums beträgt 2,55 Millionen Franken zulasten des Kantons.

Der vorliegende Kantonsratsbeschluss untersteht damit dem fakultativen Finanzreferendum.

Beilagen:

Beilage 1: Entwurf Kantonsratsbeschluss

Beilage 2: Pläne (verkleinerte A4-Pläne) vom 23. Januar 2017

- Visualisierung Aussen
- Umgebung
- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss 1. Obergeschoss
- Grundriss 2. Obergeschoss
- Ansichten Nord, Ost, Süd, West