

Standortvergleich Übergangslösung

Bau- und Raumdepartement BRD Obwalden
Um- und Anbau Psychiatrie Obwalden Lups

Luzern, 29. Mai 2019
Version 4.1

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Standortvergleich Übergangslösung - Zusammenfassung	4 - 5
2 Standortvergleich Übergangslösung - 1. Phase	6 - 9
3 Standortvergleich Übergangslösung - 2. Phase	10 - 11



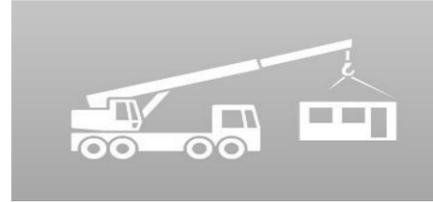
grün = 4, sehr gut gelb = 3, gut orange = 2, genügend rot = 1, ungenügend

1 Standortvergleich Übergangslösung - Zusammenfassung

1 Unterkunft Freiteil



2 Modulbau beim Kantonsspital OW



Grundstück / Objekt		
Adresse	Militärstrasse 8, 6060 Sarnen	Brünigstrasse 181, 6060 Sarnen
Parzellenummer	738	414
Eigentümer(in) / Vermieter(in)	Korporation Freiteil, Sarnen	Kanton Obwalden
Weiteres		

1. Phase Grobanalyse	Gewichtung	1		2			
		Ø	Nutzungspunkte	Auswertung	Ø	Nutzungspunkte	Auswertung
1 Standort Lage	30%	grün	3.70	1.11	grün	3.85	1.16
2 Raumprogramm	40%	gelb	3.35	1.34	grün	4.00	1.60
3 Betrieb	30%	gelb	2.80	0.84	grün	4.00	1.20
Total				3.29			3.96
Fazit / Begründung						Aufgrund der voraussichtlich hohen Erstellungskosten ist eine Synergie als späteres Provisorium für das Kantonsspital wünschenswert.	

2. Phase Detailanalyse	Gewichtung	1		2			
		Ø	Nutzungspunkte	Auswertung	Ø	Nutzungspunkte	Auswertung
4 Kosten	80%	grün	4.00	3.20	rot	1.00	0.80
5 Termine / Beschaffung	20%	gelb	3.00	0.60	gelb	3.00	0.60
6 Weitere Faktoren	20%	gelb	3.00	0.60	grün	3.75	0.75
Total				4.40			2.15
Fazit / Begründung						Aufgrund der voraussichtlich hohen Erstellungskosten ist eine Synergie als späteres Provisorium für das Kantonsspital wünschenswert.	

Auswahl
ausgewählt
Der Standort Unterkunft Freiteil wird von der Arbeitsgruppe als Übergangslösung empfohlen. Nebst dem dieser Standort die kostengünstigste Lösung darstellt, überzeugt auch die Lage (Nähe zu KS OW) und die wirtschaftlichen Aspekte (Wertschöpfung bleibt bestehen, z.B. Zulieferer).

3 Hirschkamp Luzern



Kantonsspital 12, 6004 Luzern	1 105
Kanton Luzern	

Ø	Nutzungspunkte	Auswertung
grün	3.55	1.07
gelb	3.35	1.34
gelb	2.60	0.78
		3.19

4 Kurhaus am Sarnersee



Wilerstrasse 33, 6062 Wilen / Sarnen	2 760
Hotel Kurhaus am Sarnersee	

Ø	Nutzungspunkte	Auswertung
rot	2.15	0.65
rot	1.00	0.40
rot	1.40	0.42
		1.47

Wird frühzeitig nicht weiterverfolgt, da der Betrieb in den zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten nicht realisiert werden kann und da der Eigentümer / Vermieter sein Interesse frühzeitig zurückzieht.

5 Juvenat Flüeli-Ranft



Hobacher 1, 6073 Flüeli-Ranft	1 410
Stiftung Juvenat, vertreten durch PRO SECUR, Köln DE	

Ø	Nutzungspunkte	Auswertung
rot	1.85	0.56
rot	1.35	0.54
rot	1.40	0.42
		1.52

Wird nicht weiterverfolgt, hauptsächlich darin begründet, dass die Lage nicht optimal ist.

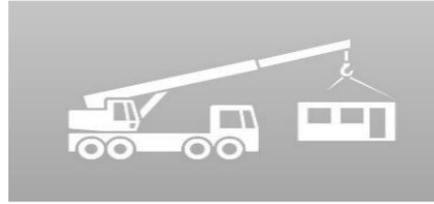
2 Standortvergleich Übergangslösung - 1. Phase

grün = 4, sehr gut gelb = 3, gut orange = 2, genügend rot = 1, ungenügend

1 Unterkunft Freiteil



2 Modulbau beim Kantonsspital OW



3 Hirschpark Luzern



4 Kurhaus am Sarnersee



5 Juvenat Flüeli-Ranft



Grundstück / Objekt		
Adresse	Militärstrasse 8, 6060 Sarnen	Brünigstrasse 181, 6060 Sarnen
Parzellennummer	738	414
Eigentümer(in) / Vermieter(in)	Korporation Freiteil, Sarnen	Kanton Obwalden
1 Lage / Standort	3.7	3.85
Anbindung ÖV / Nähe zu Spital	sehr gut, ca. 5' zu Fuss/Auto	sehr gut, auf dem Grundstück des KS OW
Lage für MA / Patienten / Besucher	gute Lage	sehr gut, wie bisher
Quartierverträglichkeit Nutzung	keine Probleme absehbar	sehr gut, Psychiatrie vorhanden, bestehende Situation
Logistik / betriebliche Versorgung	sehr gut	sehr gut, direkte Verbindung zu Spital, Nutzung vorhandener Strukturen
Parkplätze	51 PP, sehr gut	keine Veränderung / gut, jedoch knappes Angebot
LUNET Anschluss	Es wird ein Singlemode Glasfaseranschluss benötigt.	Anschluss vorhanden
Zone	Zone für öffentliche Zwecke	Zone für öffentliche Zwecke
Weiteres	Das Grundstück bietet die Möglichkeit die Therapiepavillons mitzunehmen.	Die genaue Lage ist zu prüfen und zu definieren. Vereinfachte Abhängigkeiten zu späteren Nutzungen und terminliche Planung aufgrund der kantonalen Eigentümerschaft. Die bestehenden Synergie mit dem KS OW können weitergenutzt werden.
2 Raumprogramm	3.35	4.0
Zur Verfügung stehende NF	gesamtes Gebäude und Aussenraum	frei wählbar, nach Bedarf
Umbau und Realisierbarkeit	Das Raumprogramm lässt sich im Freiteil gut realisieren. Die bestehenden Gemeinschaftsduschen und Naszellen sind jedoch umfanglich zu sanieren und geschlechterspezifisch zu trennen. Die Küche ist zu ersetzen (keine Gastküche notwendig). Es ist zu vermerken, dass die Einbauten in den Gängen und den Zimmern rückzubauen sind. Die Fenster müssen gesichert werden. Sämtliche weiteren Räume erhalten lediglich eine Pinselsanierung.	Der Modulbau bietet die Möglichkeit die räumlichen Bedürfnisse der Lups massgeschneidert zu realisieren. Die bestehenden Pavillionbauten können ohne Umzug weitergenutzt werden.
Mögliche Synergien	in Teilbereichen Synergiepotenzial vorhanden, z.B. Küche KS OW	Die Bestehenden Abläufe mit dem KS Obwalden können weiter genutzt werden.

Kantonsspital 12, 6004 Luzern	Wilerstrasse 33, 6062 Wilen / Sarnen	Hobacher 1, 6073 Flüeli-Ranft
1 105	2 760	1 410
Kanton Luzern	Hotel Kurhaus am Sarnersee	Stiftung Juvenat, vertreten durch PRO SECUR, Köln DE
3.55	2.15	1.85
Gute Lage aufgrund der Nähe zur Lups LU und zum LUKS, das Ambulatorium muss jedoch in einem anderen Provisorium in Sarnen realisiert werden.	gut, ca. 5' mit dem Auto oder 20' ÖV/ zu Fuss	ungenügende Lage, 15' Auto, 21' ÖV jedoch ungenügende Häufigkeit der Verbindung
gute Lage	genügend	ungenügende Lage
sehr gut, Psychiatrie vorhanden	Wohnquartier, Kurhaus, geringe Akzeptanz für Psychiatrie	müsste abgeklärt werden, voraussichtlich keine grossen Schwierigkeiten
sehr gut, direkte Anbindung Lups / LUKS, Nutzung vorhandener Strukturen	zu wenig Platz vorhanden	mit viel Aufwand verbunden, Shuttlebus notwendig, Infrastruktur ist vorhanden
Auf dem Spitalgelände knappes Angebot vorhanden.	keine PP für Übergangslösung	zu wenig ca. 8-10
Anschluss vorhanden	Verfügbarkeit Glasfaseranschluss ist zu prüfen	Es wird ein Singlemode Glasfaseranschluss benötigt
Zone für öffentliche Zwecke	Spezialzone Bruderklausehof, möglich	Juvenat Zone, möglich
Die Lage ermöglicht Synergienutzungen mit der Lups und dem LUKS.		Grundsätzliche Infrastruktur als Wohn und Arbeitsraum hat Potenzial. Die Erreichbarkeit erfordert den Einsatz eines Shuttlebuses.
3.35	1.0	1.35
von Strategie Lups Luzern / LUKS abhängig weitere Nutzer im Gebäude	ungenügend Fläche vorhanden	Mit Einschränkungen und externem Ambulatorium genügend Fläche vorhanden.
Das Raumprogramm lässt sich im Hirschpark gut realisieren.	Das Raumangebot im Kurhaus ist beschränkt. Weiter wird die Flexibilität und Erweiterbarkeit als ungenügend eingestuft.	Die verschachtelte Raumstruktur erschwert die Effizienz der Betriebsabläufe. Des weiteren ist der zwingend notwendige Lift nicht vorhanden.
Idealerweise können Synergien mit der Lups / LUKS genutzt werden.	Mögliche, notwendige Synergien mit dem Kurhaus können bei einer Übergangslösung der Lups nicht genutzt werden.	kein Synergiepotenzial

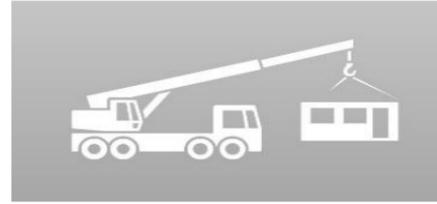
2 Standortvergleich Übergangslösung - 1. Phase

- grün = 4, sehr gut - gelb = 3, gut - orange = 2, genügend - rot = 1, ungenügend

1 Unterkunft Freiteil



2 Modulbau beim Kantonsspital OW



3 Hirschpark Luzern



4 Kurhaus am Sarnersee



5 Juvenat Flüeli-Ranft



3	Betrieb	2.8	4.0
	Ambulatorium	realisierbar, aufwändigere Zusammenarbeit mit KS OW -	Ist sehr gut realisierbar, in direkter Nähe zum KS OW, die bisherigen Abläufe sind weiterhin möglich. -
	Stationäre Dienste	gut realisierbar -	nach Bedarf gut realisierbar -
	Sicherheit	Fenster müssen gesichert werden (Suizidalität) -	Wird mit der Bestellung der Module definiert. -
	akzeptanz Mitarbeiter	gut -	sehr gut, bisherige Situation -
	Interne Verbindungswege	gut, inkl. Ambulatorium -	sehr gut, bisherige Situation -
	Weiteres		

	2.60	1.40	1.40
	Nicht in Luzern durchführbar, es wird ein eigener Standort in Sarnen benötigt. -	Aufgrund der Platzverhältnisse nicht realisierbar. -	Das Ambulatorium müsste aufgrund der Erreichbarkeit an einem anderen Standort in Sarnen realisiert werden. -
	gut realisierbar -	neben Patientenzimmer zu wenig Platz -	Realisierbar, die Infrastruktur ist jedoch nicht ideal. -
	Fenster müssen gesichert werden (Suizidalität) -	Fenster müssen gesichert werden (Suizidalität) -	Fenster müssen gesichert werden (Suizidalität) -
	Durschmicht, wegen des veränderten Arbeitsweges nach Luzern. -	Tief, da aufgrund der Aufspaltung des Betriebs (ohne Ambulatorium) keine optimalen Abläufe möglich sind. -	tief aufgrund der abgelegenen Lage -
	gut, jedoch ohne Ambulatorium -	gut, jedoch ohne Ambulatorium -	teilweise lange Wege, zudem kein Ambulatorium -
	Trennung von Ambulant - Stationär bringt viele Nachteile mit sich: Prozesse müssten neu geregelt werden und hätten einen Einfluss auf den Stellenplan (Dienstärzte). -		Trennung von Ambulant - Stationär bringt viele Nachteile mit sich: Prozesse müssten neu geregelt werden und hätten einen Einfluss auf den Stellenplan (Dienstärzte). Wie ist die Erreichbarkeit im Winter? Hat die Ambulanz jederzeit befahrbare Strassen? Dienstarzt in der Nacht auf Pikett: Wie kommt er nach Flüeli-Ranft? Shuttlebus tagsüber von 06.30 - 22.00 Uhr alle 30 Minuten in eine Richtung? Sicherheit Mitarbeitende: Einsatz Sicherheitsdienst? -

3 Standortvergleich Übergangslösung - 2. Phase

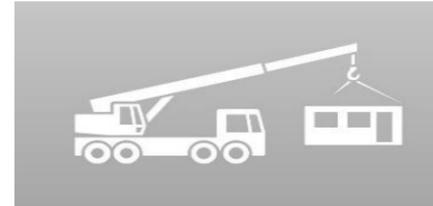
grün = 4, sehr gut gelb = 3, gut orange = 2, genügend rot = 1, ungenügend

1 Unterkunft Freiteil



4	Kosten	1 750 000.00	4.00
	Mietkosten in CHF	120 000.00 / Jahr	
	Mietkosten in CHF über Dauer von 2.5 Jahren	300 000.00	
	Nebenkosten	aufwändig, Hoch, rund CHF 60 000.- im Jahr (CHF 150 000.- über 2.5 Jahre)	
	Erstellungs- bzw. Umbaukosten in CHF (+/- 25%) inkl. MWST	1 300 000.00	
	Nicht enthaltene Kosten:	- Rückbau und Entsorgung allfälliger Altlasten und bauliche Schadstoffe - Sanierung der Aussenwandflächen (Ausnahme Fenster der Patientenzimmer) - Sanierung der Dachhaut - Umgebungsarbeiten, ausser Einfriedung und Beleuchtung - Umzugskosten - Bauliche Betriebseinrichtungen - Ausstattungen - Finanzierungskosten während der Bauzeit	
	Mietkosten Ambulatorium	keine, oben enthalten	
	Umbaukosten Ambulatorium	keine, oben enthalten	
	Mitarbeiterentschädigung	keine	
	Weiteres	Durch die Korporation werden keine Kosten der Investition in Umbauarbeiten übernommen und nach dem Auszug keine Ersatzansprüche geltend gemacht.	
5	Termine / Beschaffung		3.00
	Verfügbarkeit / Bezugsmöglichkeiten	Zeitraum 2022/2023 verfügbar, Gebäude steht ab 1.1.2021 zur Verfügung	
	Abhängigkeiten	frühzeitige Mietvereinbarung erforderlich, Entscheid bis am 30. April 2019	
	Allfällige Planungsverfahren	Baueingabe erforderlich, da Umnutzung des Gebäudes (ca. 2 Monate, sofern keine Einsprachen).	
	Vorlaufzeit Umbauarbeiten	ca. 9 Monate	
	Weiteres	Gemäss Schreiben der Korporation Freiteil Sarnen vom 07. November 2018 wäre die Strategie der Korporation mit der Terminierung der Übergangslösung vereinbar.	
6	Weiteres Faktoren		3.00
	Politische Akzeptanz	gut	
	Wirtschaftliche Faktoren	bisherige Wertschöpfung bleibt bestehen, z.B. Zulieferer	
	Auswirkung auf Zeitfaktoren	von der Strategie Freiteil abhängig	
	Vergleich zur heutigen Situation	vergleichbare Ausgangslage mit wenigen Einschränkungen	
7	Risiken		
		Das Risiko besteht, dass bis zum Regierungsratsentscheid der heutige Nutzer seine Mietdauer verlängern möchte.	
8	Wettbewerbsverfahren		
	Vorbereitung Wettbewerb bis Herbst 2019		
	Wettbewerb bis Sommer 2020		
	Vorprojekt / Bauprojekt bis Herbst 2021		
	Realisierung 2021 - 2023		

2 Modulbau beim Kantonsspital OW



		3 950 000.00	1.00
		2 700 000.00 für 24 Monate / 3 000 000.00 für 36 Monate	
		2 800 000.00	
		Annahme CHF 20 000.- im Jahr (CHF 50 000.- über 2.5 Jahre)	
		1 100 000.00 (Foundation, Werkleitungen, Lieferung und Montage, Demontage, Wiederherstellung Terrain)	
		- Umzugskosten	
		keine, oben enthalten	
		keine, oben enthalten	
		keine	
		Variante Kauf (inkl. Foundation, Werkleitungen, Lieferung und Montage, Demontage, Wiederherstellung Terrain) Rückkaufwert nach 2.5 Jahren eingerechnet: rund CHF 3 700 000.-	
			3.00
		individuell terminierbar	
		keine Abhängigkeiten	
		Baueingabe erforderlich, ordentliches Verfahren	
		hohe Planungs- und Vorlaufzeit, ca. 12 Monate	
		Synergien für eine spätere Zwischennutzung durch das KS OW sind zurzeit kein Thema.	
			3.75
		gut, Abhängigkeit Nutzung KS OW	
		bisherige Wertschöpfung bleibt bestehen, z.B. Zulieferer	
		keine	
		Unveränderte Ausgangslage	
			1.75
		mittel (Nutzungsverlagerung ausserhalb OW)	
		Wertschöpfung geht verloren	
		von der Strategie LUPS Luzern, Luks abhängig	
		Trennung der Ambulanten und stationären Dienste	
		Abschreibung der hohen Investitionskosten	

3 Hirschkamp Luzern

