



Bericht des Regierungsrats betreffend Objektkredit für Aufstockung Mitteltrakt Polizeigebäude

21. September 2010

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren Kantonsräte

Wir unterbreiten Ihnen Bericht und Entwurf zu einem Kantonsratsbeschluss über einen Objektkredit von brutto 2,65 Millionen Franken für die Aufstockung des Mitteltrakts des Polizeigebäudes mit dem Antrag auf Eintreten und Zustimmung.

Im Namen des Regierungsrats

Landammann: Hans Wallimann

Landschreiber: Dr. Stefan Hossli

1. Ausgangslage	2
2. Räumliche Bedürfnisse des Sicherheits- und Justizdepartements	2
3. Aufstockung Mitteltrakt Polizeigebäude	4
4. Projektschritte, Termine, Projektorganisation	4
5. Bauvorhaben	5
5.1 Allgemeiner Projektbeschrieb	5
5.2 Konstruktion	6
5.3 Haustechnik	6
6. Baukosten	6
6.1 Kostenvoranschlag	6
6.2 Erläuterungen zu den einzelnen Positionen	6
6.3 Parameter und Kennzahlen	7
6.4 Wirtschaftlichkeit	7
7. Massnahmen zur Aufrechterhaltung des Betriebs während der Bauausführung	7
8. Kreditbedarf und Finanzierung	7
9. Finanzreferendum	8

1. Ausgangslage

Der Regierungsrat hat sich in den letzten Jahren immer wieder mit den Raumbedürfnissen der kantonalen Verwaltung beschäftigt.

Im Jahr 2005 wurde die BSP management GmbH, Sarnen, Beat Spichtig, vom Bau- und Raumentwicklungsdepartement beauftragt, zu allen anstehenden Raumproblemen der kantonalen Verwaltung eine Bedarfserhebung durchzuführen. Die daraus resultierende Büro- und Nutzungsanalyse kam insbesondere zum Schluss, dass für das Sicherheits- und Justizdepartement (damals Sicherheits- und Gesundheitsdepartement) und für das Bau- und Raumentwicklungsdepartement zusätzlicher Raumbedarf besteht.

Im August 2005 wurde der Kanton Obwalden von einem Jahrhunderthochwasser heimgesucht. Neben der Kantonsschule waren auch verschiedene Gebäude der kantonalen Verwaltung, insbesondere das Rathaus, vom Hochwasser stark betroffen. Nach der Hochwasserkatastrophe vom August 2005 konzentrierte man die Kräfte darauf, die zerstörte Büro- und Schulinfrastruktur wieder aufzubauen. Bestrebungen, die bereits dannzumal ausgewiesenen zusätzlichen Raumbedürfnisse der kantonalen Verwaltung in eigenen Gebäuden abzudecken, wurden zurückgestellt.

Im November 2009 beauftragte der Regierungsrat das Bau- und Raumentwicklungsdepartement in Zusammenarbeit mit dem Sicherheits- und Justizdepartement, sachgerechte und wirtschaftliche Lösungen für zusätzliche Büroräumlichkeiten für das Sicherheits- und Justizdepartement und für das Bau- und Raumentwicklungsdepartement vorzuschlagen. Als weiteres Hauptziel legte der Regierungsrat fest, dass jedes Departement zusammengeführt werden soll, bzw. keine Einheiten auseinander gerissen werden sollen. Dies sei für eine effiziente Leistungserfüllung und auch hinsichtlich der Führung der Verwaltungsbereiche unabdingbar.

Mit Beschluss vom 2. März 2010 (Nr. 428) nahm der Regierungsrat Kenntnis von einem in der Zwischenzeit erarbeiteten Variantenstudium der BSP management GmbH, Sarnen, Beat Spichtig, über die provisorische und definitive Raumbeschaffung für die Mitarbeitenden des Sicherheits- und Justizdepartements und des Bau- und Raumentwicklungsdepartements. Gleichzeitig beauftragte der Regierungsrat das Bau- und Raumentwicklungsdepartement, ein Projekt für die Aufstockung des Polizeigebäudes auszuarbeiten, sowie Bericht und Antrag an den Kantonsrat für den Objektkredit vorzubereiten.

2. Räumliche Bedürfnisse des Sicherheits- und Justizdepartements

Die Mitarbeitenden des Sicherheits- und Justizdepartements im Polizeigebäude arbeiten seit Jahren räumlich in engen Verhältnissen. Im Jahr 2000 wurde die neu geschaffene Abteilung Betreuung und Konkurs, die zum Amt Justizverwaltung gehört, im Polizeigebäude untergebracht. Die Grenzen der räumlichen Auslastung wurden 2005 nach der Kantonalisierung des Zivilschutzes erreicht, als für die Abteilung Militär und Bevölkerungsschutz drei neue Arbeitsplätze eingerichtet werden mussten. In der Folge mussten ein Sitzungszimmer aufgelöst und zeitweilig ein Pavillon aufgestellt werden, damit allen Mitarbeitenden ein Arbeitsplatz zur Verfügung gestellt werden konnte.

Im Rahmen der Bewältigung der Hochwasserkatastrophe 2005 wurde im Polizeigebäude dringlich eine „Koordinationsstelle Einsatzdienste“ eingerichtet. Die Abteilung Betreuung und Konkurs musste dafür unverzüglich ihre Büros räumen und in Mieträumlichkeiten im Swisscomgebäude, Flüelistrasse 1, Sarnen, umziehen. Nachdem die „Koordinationsstelle Einsatzdienste“ nach über einem Jahr Tätigkeit wieder aufgelöst werden konnte, wurden die von ihr belegten Räumlichkeiten im Polizeigebäude gleich wieder anderweitig besetzt: Es musste die Staatsan-

waltschaft, welche bis zu diesem Zeitpunkt ihre Räumlichkeiten extern zugemietet hatte, sowie die stellvertretende Departementssekretärin untergebracht werden. Auch wurde das Sitzungszimmer, für welches immer wieder Bedarf angemeldet worden war, wieder eingerichtet. Die Abteilung Betreuung und Konkurs hat ihre Büros somit immer noch im Swisscomgebäude. Das Amt Justizverwaltung ist damit nach wie vor räumlich getrennt und die Mitarbeitenden des Sicherheits- und Justizdepartements sind auf mehrere Standorte (Polizeigebäude Sarnen, Swisscomgebäude, Dorfplatz) verteilt.

Die Hochwasserkatastrophe 2005 zeigte auf, dass geeignete Räumlichkeiten für den Kantonalen Führungsstab (KFS) fehlen. Wie im Bericht des KFS vom 4. April 2006 zur Nachbearbeitung der Hochwasserkatastrophe 2005 ausgeführt wird, ist das Polizeigebäude bei einem Einsatz des KFS und weiteren Organisationen örtlicher Dreh- und Angelpunkt, doch sind die vorhandenen Räumlichkeiten für solche Einsätze unzureichend. Benötigt wird ein ausreichend grosser Führungsraum. Der Regierungsrat anerkannte dieses Bedürfnis und beauftragte das Bau- und Raumentwicklungsdepartement mit einem Projekt zum Ausbau des Rapportraums zu einem Führungsraum (Regierungsratsbeschluss vom 11. April 2006 [Nr. 518]). In der Folge wurden erste Pläne für eine Erweiterung des Rapportraums und für eine Aufstockung des Polizeigebäudes erarbeitet, um den Platzbedarf des Sicherheits- und Justizdepartements im Polizeigebäude nachhaltig zu lösen. Die Projektierung des Ausbaus des Polizeigebäudes wurde in die Integrierte Aufgaben- und Finanzplanung (IAFP) 2007 aufgenommen. Das Projekt wurde jedoch, zugunsten anderer dringlicher Aufgaben im Nachgang zur Hochwasserkatastrophe 2005, hinausgeschoben (vgl. auch Ziff. 1).

Weiterer Raumbedarf ergibt sich für das Sicherheits- und Justizdepartement aufgrund der Justizreform, die auf den 1. Januar 2011 in Kraft tritt. Wie in der Botschaft zur Justizreform vom 23. Februar 2010 ausgeführt wird, benötigt die Staatsanwaltschaft zur Erfüllung der Vorgaben des Bundes im Rahmen der Justizreform zusätzlich einen Einvernahme- sowie einen Akteneinsichtsraum. Weiter muss die neue kantonale Schlichtungsbehörde eingerichtet werden, was ebenfalls zusätzlichen Raumbedarf auslöst.

Sodann werden zusätzliche Büroräume für die Kantonspolizei benötigt. Wie bereits im IAFP 2010 bis 2012 angezeigt, ist für die Jahre 2011 bis 2013 die Rekrutierung von jeweils zwei Polizeimitarbeitenden geplant. Der notwendige Raum für die dafür benötigten Arbeitsplätze ist nicht vorhanden.

Mit der Aufstockung des Polizeigebäudes kann der ausgeführte Raumbedarf des Sicherheits- und Justizdepartements gedeckt werden. Auch kann die Abteilung Betreuung und Konkurs zurück ins Polizeigebäude verlegt und damit das Amt Justizverwaltung wieder zusammengeführt werden. Ohne Aufstockung des Polizeigebäudes müsste sich das Sicherheits- und Justizdepartement anderweitig Büroräume zumieten. Anstelle einer Zusammenführung hätte dies eine weitere Zersplitterung des Departements zur Folge.

Die BSP management GmbH, Sarnen, Beat Spichtig, hat im April 2010 die Raumbedürfnisse des Sicherheits- und Justizdepartements für Büroräumlichkeiten infolge der Justizreform neu ermittelt. Dabei wurde auch die Schaffung von Räumlichkeiten, die dem Kantonalen Führungsstab (KFS) dienen, insbesondere eines Führungsraums, der auch als Sitzungs- und Rapportraum benützt werden kann, in die Überlegungen mit einbezogen. Die Analyse der BSP management GmbH ergab einen zusätzlichen Flächenbedarf von rund 450 m² Nutzfläche. Der Bedarf umfasst 23 Arbeitsplätze. Vier dieser Arbeitsplätze benötigen einen Besprechungsplatz im Büro, was insgesamt dem Flächenbedarf von einem Arbeitsplatz entspricht. Zudem soll ein unterteilbares Sitzungszimmer für 50 Personen sowie zwei kleine Sitzungszimmer geschaffen werden.

3. Aufstockung Mitteltrakt Polizeigebäude

Der zusätzliche Raumbedarf für das Sicherheits- und Justizdepartement ist ausgewiesen. Eine Übernahme von Räumlichkeiten anderer Departemente durch das Sicherheits- und Justizdepartement ist nicht möglich, da diese voll belegt sind. Im Bau- und Raumentwicklungsdepartement ist heute gar zu wenig Büroraum vorhanden, um die angestellten Mitarbeitenden unterzubringen.

Aufgrund der Raumsituation in der kantonalen Verwaltung und der vorgängig aufgezeigten langfristigen betrieblichen Bedürfnisse des Sicherheits- und Justizdepartements, ist es naheliegend und geboten, die zusätzlich benötigten Räumlichkeiten im Sicherheits- und Justizdepartement mit der Aufstockung des Polizeigebäudes zu schaffen. Die Zusammenführung des Amts Justizverwaltung im Polizeigebäude ist auch im Hinblick auf die besonderen Sicherheitsanforderungen sinnvoll. Zudem können mit dieser Lösung Abläufe optimiert werden. Von Vorteil ist es auch, dass mit der Aufstockung des Mitteltrakts Polizeigebäude Räumlichkeiten für den Führungsstab in einer kantonseigenen Liegenschaft geschaffen werden können. So ist langfristig sichergestellt, dass der Führungsstab im Bedarfsfall über zweckmässige Räumlichkeiten verfügt.

Diese Lösung hat zudem den Vorteil, dass die frei werdenden Räumlichkeiten der Abteilung Betreuung und Konkurs im Swisscomgebäude, Flüelistrasse 1, Sarnen, vom Bau- und Raumentwicklungsdepartement übernommen werden können. Im Haus des Waldes, in dem das Bau- und Raumentwicklungsdepartement eingemietet ist, arbeiten seit 2005 auch die Mitarbeitenden, welche zuvor am Dorfplatz 4 tätig waren. Zudem sind in den vergangenen zwei Jahren für die ausgewiesenen Aufgaben zusätzliche Mitarbeitende hinzugekommen, sodass heute eine akute Raumnot besteht. Gleichzeitig mit der Abteilung Betreuung und Konkurs bezog im Nachgang zur Hochwasserkatastrophe 2005 auch das Hochbauamt Räumlichkeiten im Swisscomgebäude. Die frei werdenden Räumlichkeiten ermöglichen es, im Swisscomgebäude das (gesamte) Hoch- und Tiefbauamt zusammenzuführen. Da das Swisscomgebäude direkt neben dem Haus des Waldes liegt, in dessen Keller sich das von allen Fachstellen des Departements genutzte Tagesarchiv für die Beurteilung von Bauvorhaben befindet, ist mit dieser Lösung auch der Zugriff auf die im Rahmen der täglichen Arbeit benötigten Akten der Fachstellen sichergestellt. Damit die im Bau- und Raumentwicklungsdepartement bestehenden dringlichen Raumbedürfnisse umgehend angegangen werden können, wird die Abteilung Betreuung und Konkurs die Räumlichkeiten im Swisscomgebäude bei einer Gutheissung des Aufstockungskredits räumen und übergangsweise in eine andere Mietliegenschaft umsiedeln.

4. Projektschritte, Termine, Projektorganisation

Folgende Projektschritte wurden bereits ausgeführt:

ab 2. März 2010	Erarbeitung Raumprogramm (Raumbedürfnisse) Aufstockung Polizeigebäude durch BSP management GmbH, Sarnen, Beat Spichtig
6. Juli 2010	Vergabe Architekturleistungen an Architekturbüro Beda Dillier, Sarnen (Planung und Kostenschätzung; Regierungsratsbeschluss vom 6. Juli 2010 [Nr. 11])
ab 17. Juli 2010	Planungsarbeiten inkl. Kostenschätzung durch Architekturbüro Beda Dillier, Sarnen
21. September 2010	Kenntnisnahme Projektstand und Kreditantrag an Kantonsrat durch Regierungsrat
28. Oktober 2010	Einholen Objektkredit beim Kantonsrat

Die weiteren Projektschritte sind wie folgt vorgesehen:

Nov./Dez. 2010	Umzug Abteilung Betreuung und Konkurs in andere Mieträumlichkeiten
bis Ende April 2011	Baubewilligungsverfahren, gleichzeitige Ausführungsplanung und Durchführung der Submissionen
Mai 2011	Baubeginn
März/April 2012	Bezug der neuen Räumlichkeiten

Die angegebenen Termine stehen unter dem Vorbehalt der Kreditbewilligung durch den Kantonsrat (mit fakultativem Finanzreferendum), der rechtskräftigen Erteilung der Baubewilligung ohne Rechtsmittelverfahren sowie der Submission der nötigen Leistungen ohne Rechtsmittelverfahren.

Mit der weiteren Ausführung und Bauleitung soll das Architekturbüro Beda Dillier beauftragt werden. Die Weiterbearbeitung war bei der Ausschreibung der Architekturarbeiten als Option enthalten.

Von Seiten des beauftragten Bau- und Raumentwicklungsdepartements nimmt die Kantonsarchitektin, von Seiten des Sicherheits- und Justizdepartements die Departementssekretärin Einsitz in die Projektleitung.

5. Bauvorhaben

Zur Illustration des nachfolgenden Kurzbeschriebs des Bauvorhabens Aufstockung Mitteltrakt Polizeigebäude liegen dem Bericht vereinfachte und verkleinerte Projektpläne bei.

5.1 Allgemeiner Projektbeschrieb

Das Polizeigebäude besteht aus vier Gebäudeteilen:

1. dem viergeschossigen Büroteil, der von der Polizei, dem Verhöramt, der Staatsanwaltschaft, der Jugendanwaltschaft, der Departementsleitung und der Justizverwaltung genutzt wird;
2. dem eingeschossigen Hallenbau, der vom Verkehrssicherheitszentrum (VSZ) für die Fahrzeugprüfungen genutzt wird;
3. dem eingeschossigen Mitteltrakt, der die beiden Gebäudeteile (1. und 2.) verbindet und der den Empfang von Polizei und VSZ, Büros des VSZ, Sitzungszimmer, sowie den Aufenthalts- und Pausenraum beherbergt;
4. dem Untergeschoss mit Gefängnis, Garage, Archivräumen, Umkleieräumen, Technik.

Das geplante Bauvorhaben beinhaltet die Aufstockung des eingeschossigen Mitteltrakts (3.). Damit sollen die notwendigen Flächen für Büroräumlichkeiten und Sitzungszimmer sowie eine adäquate Nutzungsmöglichkeit für den Kantonalen Führungstab geschaffen werden.

Die neuen Räume befinden sich auf Höhe Obergeschoss. Die Erschliessung erfolgt einerseits über das Treppenhaus sowie den Lift des bestehenden Bürotrakts und dem neuen Verbindungsgang und andererseits über die Weiterführung des bestehenden Treppenhauses im Verbindungstrakt. Ein weiterer Aufgang von aussen ermöglicht eine vom Polizeibetrieb unabhängige Nutzung der Aufstockung.

Der Aufbau und die Anordnung des Grundrisses ergeben sich in der Fortführung des bestehenden Konstruktionsrasters. Dieser hat sich in bestehender Bausubstanz wegen seiner Flexibilität sehr bewährt, da er Verschiebungen von Zwischenwänden ermöglicht, ohne Eingriffe in die Tragstruktur vornehmen zu müssen.

Geplant ist, die Büroräume entlang der Aussenwände ringsherum und die Sitzungszimmer im „Mittelhof“ anzuordnen.

Sämtliche Räume sind natürlich beleuchtet, die neuen Büros über Fassadenfenster und die innenliegenden Räume, wie Sitzungszimmer und Gänge, über Oblichter.

5.2 Konstruktion

Die Aufstockung soll in einer Holzelementkonstruktion vorgenommen werden. Diese kann vom beauftragten Unternehmer weitgehend vorbereitet werden. Dadurch lassen sich die effektive Bauzeit sowie damit verbundene Störungen des Betriebs auf ein Minimum reduzieren.

Die Fassade wird mit einer hinterlüfteten Konstruktion ausgeführt. Auch hier wird der bestehende Konstruktionsraster fortgeführt.

Die Gebäudehülle wird gemäss den Richtlinien von Minergie ausgeführt und entspricht somit einem erhöhten Komfort.

5.3 Haustechnik

Die Ver- und Entsorgung der Haustechnik erfolgt über eine Erweiterung der bestehenden Installationen. Eine Erweiterung der sanitären Anlagen ist nicht vorgesehen.

Das Polizeigebäude ist dem Wärmeverbund Bau fina angeschlossen, welcher mit Holzschnitzeln betrieben wird.

Die elektrischen Installationen und Beleuchtung werden gemäss dem heutigen Standard ausgeführt.

6. Baukosten

6.1 Kostenvoranschlag

Der Kostenvoranschlag basiert auf einem Kostenstand vom 1. April 2010 mit 112.2 Punkten gemäss dem Zürcher Baukostenindex mit Basis 2005 und 100 Punkten. Für die Teuerungsbeurteilung gilt der Zürcher Baukostenindex, der einmal im Jahr per 1. April herausgegeben wird. Bei allen Kostenangaben sind immer 7,6 Prozent MwSt. eingerechnet. Der Genauigkeitsgrad beträgt ± 10 Prozent.

Tabelle Kostengliederung nach Baukostenplanung (BKP):

BKP	Bezeichnung	Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	40'000.00
2	Gebäude	2'301'000.00
4	Umgebung	20'000.00
5	Baunebenkosten (4% von BKP 2)	92'000.00
6	Reserven (6% von BKP 2 + Rundung)	142'000.00
9	Ausstattung	55'000.00
	Total	2'650'000.00

6.2 Erläuterungen zu den einzelnen Positionen

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten

Diese Position enthält die Kosten für den Abbruch des Dachbelags und verschiedene Vorbereitungsarbeiten.

BKP 2 Gebäude

Die gesamten Baukosten inkl. Installationen (einschliesslich Honorare).

BKP 4 Umgebung

Diese Position umfasst die Kosten für die Anpassung.

BKP 5 Baunebenkosten

Gebühren, Vervielfältigungen und Plankopien, Versicherungen und Eigenleistungen der Bauherrschaft.

BKP 6 Reserve

Da es sich um einen Umbau handelt, muss zwingend eine Reserve von 6 Prozent von BKP 2 in den Kostenvoranschlag einfließen.

BKP 9 Ausstattung

Die Position umfasst die Kosten für die Einrichtung der Sitzungszimmer.

6.3 Parameter und Kennzahlen

Die Aufstockung hat ein Volumen (nach SIA 416 gerechnet) von total 2 435 m³ und eine Geschossfläche von 675 m², eine Nettogeschossfläche von 622 m² und eine Nutzfläche (Fläche ohne Erschliessung) von 474 m². Benötigt werden rund 450 m². Die im Raumprogramm ermittelten Bedürfnisse können erfüllt werden.

Die Aufstockung bietet Platz für 25 bis maximal 30 Arbeitsplätze, ein Sitzungszimmer für 50 Personen und für zwei kleinere Besprechungszimmer mit je vier bis acht Plätzen.

6.4 Wirtschaftlichkeit

Die Investitionskosten für die Aufstockung betragen, umgerechnet auf einen Mietwert, bei einem Zins von 5 Prozent, Fr. 132 500.– pro Jahr. Dies entspricht einer Miete von Fr. 213.– pro Jahr und m². In Sarnen werden für vergleichbare Büroflächen Mietpreise von Fr. 200.– bis Fr. 300.– pro Jahr und m² bezahlt.

Neben der dargelegten baulichen Wirtschaftlichkeit sind auch die betrieblichen Aspekte wie unter Ziff. 3 ausgeführt zu berücksichtigen.

Nach eingehender Prüfung gelangt der Regierungsrat damit zum Schluss, dass die Aufstockung des Polizeigebäudes geboten, sinnvoll und wirtschaftlich ist, um den benötigten Büroraum für das Sicherheits- und Justizdepartement und den Führungsstab zu schaffen.

7. Massnahmen zur Aufrechterhaltung des Betriebs während der Bauausführung

Die Übergangszeit wird grossmehrheitlich durch weiteres Zusammenrücken der Mitarbeitenden im Sicherheits- und Justizdepartement sowie durch Mietlösungen (vgl. Ziff. 3) überbrückt. Gleichzeitig wurde der Fahrplan für die Ausführung gestrafft (vgl. Ziff. 4).

8. Kreditbedarf und Finanzierung

Mit dem vorliegenden Kreditantrag wird vom Kantonsrat die Ermächtigung nachgesucht, für die Aufstockung des Polizeigebäudes bis zum Betrag von 2,65 Millionen Franken finanzielle Verpflichtungen eingehen zu können. Die anfallenden Anlagekosten werden der Investitionsrechnung belastet und als zu tilgende Aufwendungen aktiviert.

Die Abschreibungen werden gemäss dem in der Finanzhaushaltsverordnung (GDB 610.11) bzw. im neuen Finanzhaushaltsgesetz vom 11. März 2010 festgelegten Abschreibungssatz von 10 Prozent des Restbuchwerts vorgenommen werden.

Sowohl die Investitionen von 2,65 Millionen Franken als auch die daraus resultierenden Abschreibungen und Kapitalkosten werden durch den Regierungsrat in die Integrierte Aufgaben- und Finanzplanung 2011 bis 2014 bzw. 2012 bis 2015 aufgenommen.

9. Finanzreferendum

Nach Art. 59 der Kantonsverfassung (GDB 101) unterstehen alle Beschlussfassungen über frei bestimmbare einmalige Ausgaben von mehr als einer Million Franken dem fakultativen Finanzreferendum.

Der Verpflichtungskredit für die Aufstockung des Polizeigebäudes beträgt 2,65 Millionen Franken zulasten des Kantons.

Der vorliegende Kantonsratsbeschluss untersteht damit dem fakultativen Finanzreferendum.

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Planbeilagen (verkleinerte A4 Pläne)
 - Grundriss Erdgeschoss
 - Grundriss Obergeschoss
 - Grundriss Dachaufsicht
 - Ostansicht mit Schnitt
 - Nord- und Südansicht
 - Modellfotos